

Handbuch für die technische Bewirtschaftung

Liebe Leserin, lieber Leser

Digitalisierung, Effizienzsteigerung, Prozessoptimierungen – durchdachte und individuelle Strukturen sind und werden für den Erfolg eines Unternehmens wichtiger denn je. Unterstützende Werkzeuge und Programme tragen viel dazu bei. Diese Tools erleichtern unseren Arbeitsalltag, bedürfen aber auch Anwendungs-Knowhow. Mit Hintergrundwissen und Erfahrungswerten von Fachpersonen gelingt es rasch, diese Hilfsmittel optimal einzusetzen.

In Ihrer Berufstätigkeit verwenden Sie die Software GARAIO REM. Mit unserer Schulung und dem vorliegenden Handbuch möchten wir Ihnen praktische Hilfestellungen mit auf den Weg geben, die Ihnen die Anwendung der Immobilienbewirtschaftungs-Plattform erleichtern können. Im besten Fall gelingt es uns, Ihnen aufzuzeigen, wie Sie mit GARAIO REM Ihre beruflichen Aufgaben vereinfachen können – für Sie und für Ihr Unternehmen.

Ob für die neue Frisur, die Reparatur des geliebten Oldtimers oder die Buchhaltung des Unternehmens: Gewisse Aufgaben und Fragestellungen überlassen wir gerne dem Profi. GARAIO REM unterstützt Sie als Arbeitsinstrument in der Immobilienbewirtschaftung – Huwiler unterstützt Sie als Partner* umfassend in sämtlichen Treuhandbereichen. Wir setzen auf ganzheitliche, individuell zugeschnittene Dienstleistungen und eine persönliche Betreuung. Unsere 80 Fachspezialisten verschiedenster Richtungen stärken Sie in diesen Bereichen:

Zentrales Rechnungswesen für Immobilien, unabhängig von der technischen Bewirtschaftung

Fondsbuchhaltung, Fondsadministration und Steuern für institutionelle Anleger im Immobilienbereich

Buchhaltung für Immobilien- und Hypothekarprodukte von Schweizer Anlagestiftungen

Finanz- und Rechnungswesen, Steuern sowie Unternehmensberatung für KMU

Nähere Informationen zu uns und unseren Dienstleistungen finden Sie unter huwiler.ch.

Huwiler begleitet Sie auf Ihrem Weg – ob mit Handbuch und Schulung oder als strategischer Geschäftspartner. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg in Ihren Aufgaben und unterstützen Sie gerne mit unseren zukunftsweisenden Dienstleistungen und Tools.

Ihr Team Huwiler

*** GLEICHBERECHTIGUNG schreiben wir gross – LESERFREUNDLICHKEIT ebenfalls.**

Huwiler wertschätzt Menschen sämtlicher Nationalitäten und Gender und sieht die Vielfalt der Menschen als Bereicherung unseres Lebens. Um die Texte in diesem Handbuch möglichst leserfreundlich zu gestalten, wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern fortan die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung ausdrücklich für alle Geschlechter. Die Wahl der verkürzten Sprachform hat ausschliesslich redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung oder Benachteiligungen.

Inhaltsverzeichnis

1	Dashboard Startseite	9
1.1	Dashboard konfigurieren	9
2	Freitextsuche	11
2.1	Sucheinschränkungen	11
2.2	Expertenbefehl.....	11
3	Pendenzen und Kommentare	12
3.1	Home Button für Pendenzen-Übersicht.....	12
3.2	Automatische Pendenzen.....	12
3.3	Manuelle Pendenzen	12
3.4	Pendenzen-Übersicht	13
3.5	Pendenzen kennzeichnen	14
3.6	Pendenzen bearbeiten	14
3.7	Pendenzen weiterleiten	15
3.8	Pendenzen zurückstellen	15
3.9	Pendenzen löschen	15
3.10	Pendenzen als "ungelesen" markieren.....	16
3.11	Manuelle Pendenzen erstellen	16
3.12	Benachrichtigung über neue Pendenzen	17
3.13	Kommentare erstellen	17
3.14	HELP-Button Helpcenter GARAIO REM	18
3.15	HELP-Button Handbuch Huwiler Services AG	18
3.16	Mietvertrags-Änderungen nachverfolgen	19
4	Brief erstellen im GARAIO REM	20
4.1	Briefe auf Stufe Liegenschaft	20
4.1.1	Serienbrief erfassen	21
4.1.2	Empfänger auswählen.....	23
4.1.3	Serienbrief drucken	24
4.2	Briefe auf Stufe Haus	24
4.3	Briefe auf Stufe Person	25
4.4	Erläuterungen zu den Textblöcken.....	26
4.4.1	Einschreiben	26
4.4.2	Kopftext.....	26
4.4.3	Brieftext.....	26
4.4.4	Fusstext	27
4.5	Brief drucken.....	27
4.6	Brief löschen	27
4.7	Änderungswünsche zu Vorlagen.....	28
5	Person erfassen	29
5.1	Person und Adressen	29
5.2	Folgende Daten immer erfassen	31
5.2.1	Zusätzliche Angaben	31
5.2.2	Telefon und E-Mail-Adresse der Person	32
5.2.3	Zahlungsverbindung für Auszahlung von Guthaben	33
5.2.4	Zahlungsverbindung visieren.....	35
5.2.5	Für juristische Personen: Finanzielle Angaben	36
5.3	Adressänderung erfassen	36

5.4	Kreditor erfassen für Kreditorenauftrag	37
6	Mietvertrag	38
6.1	Objektangaben	38
6.2	Mietzinse und Reserven	38
6.2.1	Mietzins	39
6.2.2	Theoretischer Mietzins	39
6.2.3	Mietzinsreserven	40
6.2.4	Vermietungszins	41
6.2.5	Mietzinsreduktion	42
6.3	Änderungen der Flächenangaben m2 gesamt, m2 effektiv	42
6.4	Standard-Beilagen	42
6.5	Mietvertrag erfassen	44
6.5.1	Mietvertragstyp	44
6.5.2	Mietbeginn / Hauptmieter	45
6.5.3	Grunddaten	45
6.5.4	Mieter	45
6.5.5	Objekte	46
6.5.6	Mietbeginn / Mietdauer	47
6.5.7	Mietzinsbasen	47
6.5.8	Mietzinsreserve	48
6.5.9	Mietzinsanpassungen bei indexierten Verträgen	48
6.5.10	Kündigung	49
6.5.11	Erneuerungsoptionen	50
6.5.12	Optionentypen Termine	51
6.5.13	Sicherheitsleistung	52
6.5.14	Gebrauchszweck Nebenräume, Räume zur Alleinbenutzung	53
6.5.15	Inkasso	54
6.5.16	Interne Vertragsdaten	54
6.5.17	Haftpflichtversicherung	55
6.5.18	Vorlage	55
6.5.19	Pendenzen erstellen für Vertragsüberprüfung	55
6.5.20	MWST-Pflicht	56
6.5.21	Anfangsmietzinsformular	57
6.5.22	Vertragliche Anschrift	58
6.5.23	Staffelmiete	59
6.5.24	Abweichende Empfänger der Einzahlungsscheine	62
6.5.25	Vertragsanpassungen	63
6.5.26	Zusätzliche Vereinbarungen	63
6.5.27	Vertragsbeilagen im Mietvertrag aufführen	63
6.5.28	Beilagen zum Mietvertrag hochladen	64
6.6	Begleitbrief, weitere Unterlagen vervollständigen	64
6.7	Mietvertrag, Begleitbrief und Unterlagen drucken	65
6.8	Unterzeichnete Mietvertragsunterlagen an Huwiler	65
6.9	Unterzeichneten Mietvertrag retournieren	66
6.10	Mietvertrags-Änderungen nachverfolgen	67
6.11	Versand QR-Rechnungen auf Ja stellen	68
7	Nachtrag	70
7.1	Nachtrag mit geänderten Vertragskonditionen	70
7.1.1	Nachtrag zu Mietvertrag erstellen	70

7.1.2	Konditionen des Nachtrags erfassen	70
7.1.3	Nachtragstext vervollständigen	71
7.1.4	Beilagen zum Nachtrag hochladen.....	71
7.1.5	Begleitbrief, weitere Unterlagen vervollständigen	72
7.2	Nachtrag, Begleitbrief und Unterlagen drucken	72
7.2.1	Unterzeichnete Nachtragsunterlagen an Huwiler	72
7.3	Nachtrag zu bisherigen Vertragskonditionen	73
7.3.1	Nachtrag als Brief erstellen	73
7.3.2	Nachtrag drucken	74
7.3.3	Nachtrag löschen.....	74
7.3.4	Begleitbrief zu Nachtrag	74
7.3.5	Unterzeichnete Nachtragsunterlagen an Huwiler	74
8	Optionseinlösung	75
8.1	Optionseinlösung erfassen	75
8.2	Unechte Option: Verhandlungsdatum erledigen	76
8.3	Nachtrag für Optionseinlösung erstellen	76
9	Wertvermehrende Investitionen WVI.....	77
9.1	WVI Berechnung erstellen	77
9.1.1	Selektieren und Speichern	78
9.1.2	Exportieren, bearbeiten und löschen.....	79
9.1.3	WVI in Reserven umwandeln	79
9.1.4	Anzeige WVI via Mietzinsanpassung	80
10	Mietzinsanpassung MZA.....	81
10.1	MZA ganze Liegenschaft erstellen	81
10.2	MZA Mietvertrag erstellen	82
10.2.1	Anpassung allgemein konfigurieren	82
10.2.2	Allgemeine Parameter	83
10.2.3	Mietzins.....	83
10.2.4	Weitere Anpassungen der Nettomiete	83
10.2.5	Nebenkostenkomponenten.....	84
10.2.6	Wertvermehrende Investitionen – WVI Berechnung anwenden	84
10.2.7	Mietzinsreserven anwenden.....	84
10.2.8	Mietzinsreserve(n) beibehalten oder neu bilden	84
10.2.9	Diverses.....	85
10.2.10	Individuelle Anpassungen: zur Auswahl einzelner Mieter	86
10.2.11	Provisorische MZA drucken.....	86
10.3	MZA über mehrere Liegenschaften	87
10.4	Gültig ab Datum bearbeiten.....	87
10.5	Provisorische MZA an Huwiler	88
10.6	Definitive MZA drucken und verschicken	88
10.7	Definitive MZA an Huwiler Hauptmieter sowie Solidarmmieter	88
10.8	MZA löschen.....	89
10.9	Individuelle MZA: zur Mitteilung von vertraglich bereits vereinbarten Mietzinsänderungen	89
11	Einzahlungsscheine und Rechnungen	91
11.1	Druck und Versand von technischer Bewirtschaftung.....	91
11.1.1	Einzelne Einzahlungsscheine bei Mieteranfragen.....	91
11.1.2	Einzahlungsscheine für Debitorenberechnungen Weiterverrechnungen	92
11.1.3	Einzahlungsscheine für Zahlungsvereinbarungen	92

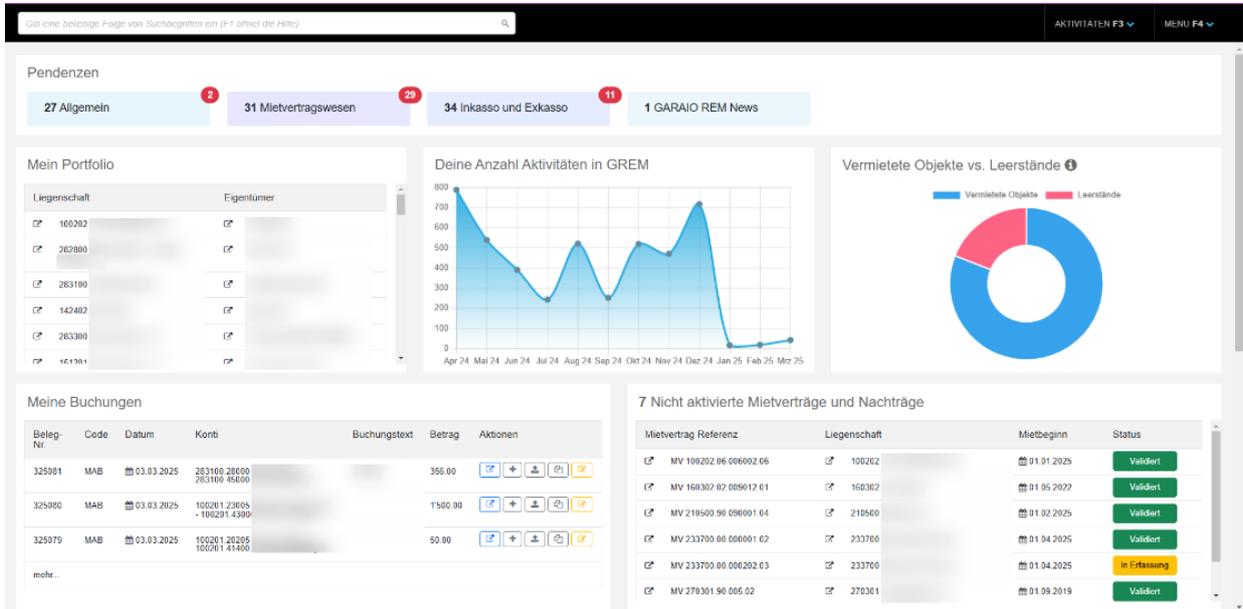
11.1.4	OP-QR-Einzahlungsschein offene Forderungsposten	92
11.2	Druck und Versand von Huwiler Services AG	93
12	Debitorrechnung Weiterverrechnung	94
12.1	Debitorrechnung erstellen	94
12.2	GARAIO REM Meldung «Kompetenzlimite überschritten»	97
12.3	Kreditorrechnung weiterverrechnen	98
12.4	Debitorrechnung Weiterverrechnung löschen	99
12.5	Debitorrechnung Weiterverrechnung mit Einzahlungsschein versenden	100
13	Debitorgutschrift Mieterauszahlung	101
13.1	Debitorgutschrift erstellen	101
13.2	GARAIO REM Meldung «Kompetenzlimite überschritten»	104
13.3	Debitorgutschrift Mieterauszahlung löschen	104
13.4	Debitorgutschrift versenden	104
13.5	Debitorgutschrift kopieren	106
14	Zahlungsvereinbarung	107
14.1	Zahlungsvereinbarung via Funktion Zahlungsvereinbarung	107
14.1.1	Zahlungsvereinbarung erstellen und versenden	108
14.1.2	Zahlungsvereinbarung deaktivieren	110
14.1.3	Übersicht auf dem Debitor	111
14.1.4	Mahnlauf	111
14.2	Zahlungsvereinbarung via Briefvorlage Stufe Person	112
14.2.1	Zahlungsvereinbarung erstellen und versenden	112
14.2.2	Unterzeichnete Zahlungsvereinbarung an Huwiler	112
14.2.3	Ratenrechnungen erstellen	112
14.2.4	GARAIO REM Meldung «Kompetenzlimite überschritten»	115
14.2.5	Weitere Ratenrechnungen erstellen	115
14.2.6	Ratenrechnungen versenden	116
15	Mahnlauf	118
15.1	Monatlicher Mahnlauf individuelle Mahnungen	118
15.2	Mahnposten bearbeiten für Mahnlauf	118
15.3	Mahnlauf aufbereiten	118
15.4	Grundsätzlich «scharfe Mahnungen»	119
15.5	Fristen einhalten Verantwortung der technischen Bewirtschaftung	119
15.6	Übersicht Mahnlauf	119
15.7	Durchsicht der Mahnvorschläge, Änderungen	120
15.8	Mahnstatus	121
15.9	Mahnlauf abschliessen	122
15.10	Mahnvorschläge freigeben	123
15.11	Eingeschriebene Mahnungen ins Ausland	123
16	Betreibung	124
16.1	Betreibungsbegehren erstellen	124
16.2	Betreibungsbegehren drucken und verschicken	125
16.3	Fortsetzungsbegehren erstellen	125
16.4	Fortsetzungsbegehren drucken und verschicken	126
17	Kündigung	127
17.1	Kündigung durch Vermieter	127
17.2	Kündigung von Vermieter resp. Mieter im GARAIO REM erfassen	127

17.3	Kündigungsbestätigung erstellen für Kündigung von Mieter	128
17.4	Kündigungsbestätigung drucken	129
17.5	Auszugsdatum erfassen	130
17.6	Kündigungsunterlagen an Huwiler.....	130
18	Ausweisung des Mieters.....	131
19	Inserierung über GARAIO REM.....	132
19.1	Online-Insertions-Plattformen	132
19.2	Flatfox mit Adapter.....	132
19.3	Zu inserierendes Objekt suchen.....	132
19.4	Übersicht verfügbare Objekte	134
19.4.1	Gewünschtes Objekt wählen	134
19.5	Publikationsinhalte erfassen	135
19.5.1	Stufe Liegenschaft.....	135
19.5.2	Stufe Häuser.....	136
19.5.3	Stufe Objekt: individuellen Teil erfassen	137
19.5.4	Antwort-Text für Marktplatz-Anfragen.....	140
19.6	Bilder einfügen mit drag and drop	141
19.6.1	Bilder auf RDS-Umgebung kopieren	141
19.6.2	drag and drop in GARAIO REM	142
19.6.3	Bilder bearbeiten in Publikation	142
19.7	Inserat überprüfen	143
19.8	Inserierung aktivieren deaktivieren.....	144
19.9	Inserierung fortsetzen während Mietvertragsverhandlungen bis Vertragsaktivierung	145
19.10	Anfragen von Interessenten	146
19.11	Antwortscheiben an Interessenten	147
19.12	Antworten über «Noreply» E-Mail-Adresse aus GARAIO REM	147
20	Objekt reservieren	149
20.1	Reservation hinterlegen.....	149
20.2	Hinterlegte Reservation löschen.....	150
21	Kreditorenauftrag erteilen über GARAIO REM	151
21.1	Kreditorenauftrag erfassen	151
21.2	Kreditorenauftrag drucken	154
21.3	Kreditorenauftrag als erledigt markieren	154
21.4	Übersicht über alle laufenden Kreditorenaufträge.....	155
22	Dokumentenmanagementsystem (DMS) KENDOX	156
22.1	Absprungpunkte.....	156
22.1.1	Stufe Buchhaltung	156
22.1.2	Absprungpunkt Stufe Liegenschaft.....	157
22.1.3	Absprungpunkt Stufe Haus.....	158
22.1.4	Absprungpunkt Stufe Objekt.....	158
22.1.5	Absprungpunkt Stufe Mietvertrag.....	159
22.1.6	Absprungpunkt Stufe Person.....	159
22.2	Dokumente im GARAIO REM / KENDOX	160
22.3	Suchfunktion im KENDOX Archiv.....	161
22.3.1	KENDOX Suche von einzelnen Dokumenten	161
22.3.2	KENDOX Suche von mehreren Dokumenten	161
22.3.3	Suchfelder im KENDOX	162

23	Dokumente via E-Mail versenden	163
23.1	E-Mail Nachricht verfassen.....	163
23.2	Vorschau E-Mail Nachricht	164
23.3	Versand E-Mail Nachricht.....	165
24	Auswertungen.....	166
25	Budget erfassen.....	167
25.1	Manuelle Mietzinskomponenten wie Pauschalen, Rabatt, Amortisation.....	169
25.2	Grössere Abweichungen zu Vorjahren kommentieren.....	169
25.3	Monatsgenau budgetieren.....	169

1 Dashboard Startseite

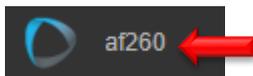
Das Dashboard auf der Startseite des GARAIO REM kann jeder Benutzer individuell konfigurieren und die für ihn relevantesten Panels auswählen.



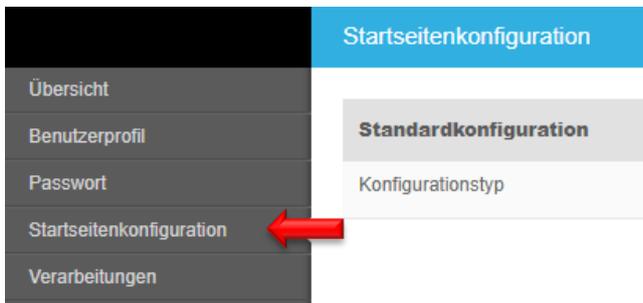
1.1 Dashboard konfigurieren

Standardmässig existieren vier vordefinierte Konfigurationstypen, die bereits einen Vorschlag des Dashboards für die entsprechende Benutzergruppe beinhalten. Es ist jedoch auch möglich einen der Vorschläge zu selektieren und diesen danach mit eigenen Panels zu ergänzen. Hierzu ist derjenige Konfigurationstyp zu wählen, der am ehesten den Bedürfnissen entspricht.

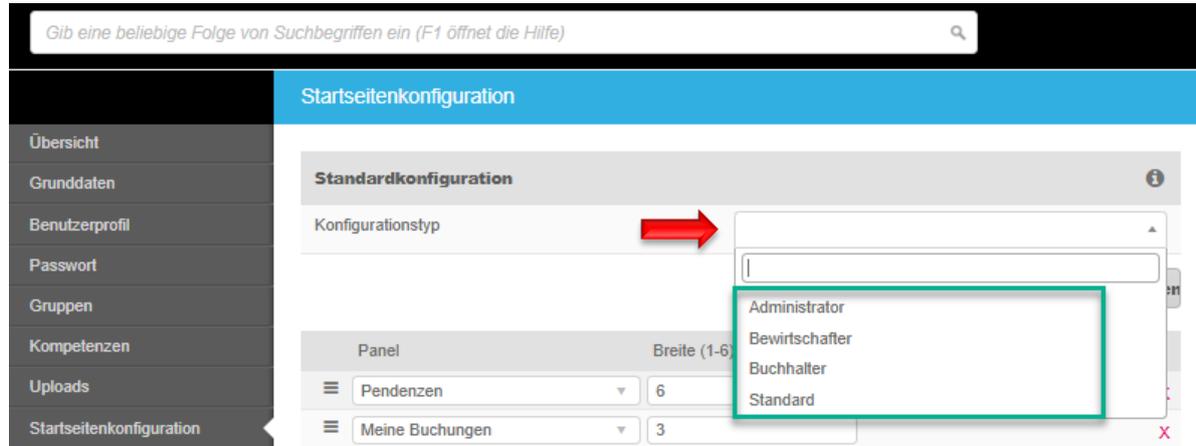
- mit Klick auf **Benutzername** unten links auf Benutzer **Benutzerkonfiguration** wechseln



- Register **Startseitenkonfiguration** auswählen



- **Standardkonfigurationstyp** wählen



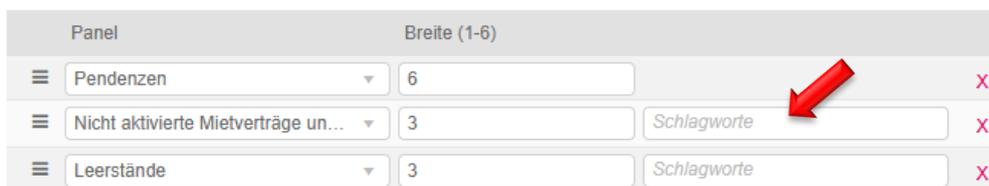
- Button **Standardkonfiguration übernehmen**



- Wenn gewünscht, gewählten Konfigurationstyp bearbeiten, ergänzen, löschen, verschieben etc.



- Wenn nötig, Schlagwort hinterlegen, das auf allen bewirtschafteten Objekten hinterlegt ist



- Button **Speichern** unten rechts

2 Freitextsuche

Alle Aufgaben, Liegenschaften, Häuser, Personen, Kreditoren, Auswertungen usw. können Sie suchen und auswählen.

Gib eine beliebige Folge von Suchbegriffen ein (F1 öffnet die Hilfe)



2.1 Sucheinschränkungen

Gezielter suchen mit Sucheinschränkungen, Taste **F1** öffnet die Hilfe.

Beispiel: Person Hans Muster suchen → **pe:Hans Muster**

Gib eine beliebige Folge von Suchbegriffen ein (F1 öffnet die Hilfe)



Gib eine beliebige Folge von Suchbegriffen, "!", oder "=" ein



Sucheinschränkungen

au: Auswertungen
 be: Benutzer
 bh: Buchhaltungen
 bu: Buchungen
 dg: Debitorgutschriften
 dr: Debitorrechnungen
 fp: Forderungen
 ha: Häuser
 ka: Kreditorenaufträge
 kr: Kreditorrechnungen
 kb: Kündigungsbestätigung
 lg: Liegenschaften
 mt: Mietvertrag-Vorlagen
 mv: Mietverträge
 nk: NK-Belege
 nkg: NK-Gutschriften
 nkr: NK-Rechnungen
 nkH: NK-Honorarbelege
 oa: Offertanfrage
 ob: Objekte
 pe: Personen
 rt: Beleg-Vorlagen
 tb: Textbausteine
 tk: Textkonserven
 in: Inserate
 zv: Zahlungsvereinbarungen

"!" - Suche innerhalb des Menus, z.B. "!pers" für "Person erfassen"

"=" - Interaktiver Rechner, z.B. "= 1022 * 0.08"

2.2 Expertenbefehl

Direkt Masken aufrufen oder Verarbeitungen starten mit dem **Expertenbefehl !**.

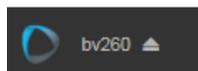
Beispiel: Person erfassen → **!pers**

3 Pendenzen und Kommentare

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, diese Hilfsmittel des GARAIO REM sinnvoll und effizient einzusetzen.

3.1 Home Button für Pendenzen-Übersicht

Immer unten links im GARAIO REM, führt der **Home** Button zurück zur Pendenzen-Übersicht.



3.2 Automatische Pendenzen

Diese werden aufgrund einer hinterlegten Regel **automatisch** ausgelöst, *Beispiele:*

- *Befristete Mietverträge → 14 Monate vor Befristet-Datum*
- *Mietzinsdepot nicht einbezahlt → bis einbezahlt wurde*
- *Marktplatzanfragen → sobald eine Anfrage eingeht*

3.3 Manuelle Pendenzen

Manuelle Pendenzen **erstellen die Benutzer individuell** für sich selbst oder andere Benutzer, *Beispiele:*

- *Eigene Pendeuz → Mieter anrufen und nachfragen wegen TV Anschluss*
- *Eigene Pendeuz → Maler anrufen wegen Wohnungsbesichtigung*
- *Pendeuz für anderen Benutzer → Bitte Vertrag überprüfen und Feedback an mich*

3.4 Pendenzen-Übersicht

- Alle hängigen Pendenzen sind gruppiert nach Kategorien
- Die farbigen Zahlen neben den Pendenzen zeigen neue Pendenzen an
- Ein Klick auf die Pendezen führt direkt zum «Bearbeitungsort» der Pendezen im GARAIO REM

PENDENZEN			
Allgemein	Stammdaten-Inkasso	Unvisierte Mietzinse	Mietvertragswesen 3 1
Mehrwertsteuer	Auswertungen	Interessenten-Anfragen 2 1	Inkasso und Exkasso
Mahnwesen	Optionale Pendenzen	Buchhaltung	

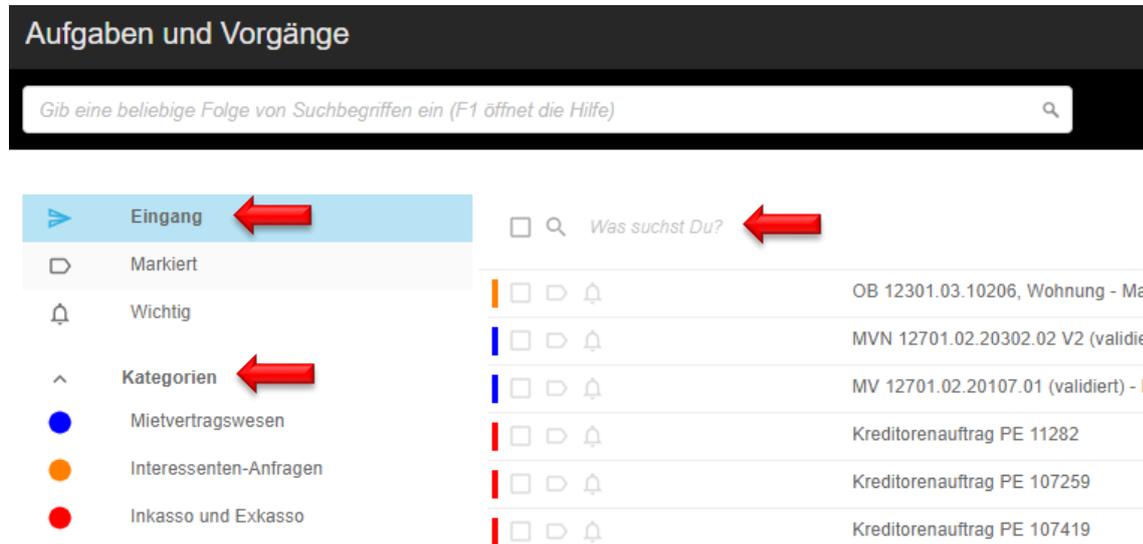
Ein Klick auf das **Personensymbol**  in der Pendenzen-Übersicht zeigt die Pendenzen aller GARAIO REM Benutzer. Zwingend für Stellvertretungen und das Sicherstellen der fristgerechten Erledigung aller Pendenzen.

PENDENZEN			
Allgemein	Stammdaten-Inkasso	Unvisierte Mietzinse	Mietvertragswesen



- Die Verantwortung für das Erledigen von Aufgaben und Einhalten von Terminen liegt bei der zuständigen Person.
- Das Pendenzensystem im GARAIO REM ist ausschliesslich ein Hilfsmittel zur Erbringung der vertraglich vereinbarten Aufgaben.

- Mit Klick auf Pendenzenkategorie in Pendzentool wechseln



- Pendenzen nach Kategorie prüfen oder in Eingang wechseln, um alle Pendenzen zu sehen
- Pendenzen suchen / alle gleichzeitig auswählen

3.5 Pendenzen kennzeichnen



- Pendenz auswählen
- Pendenz markieren
- Pendenz als Wichtig kennzeichnen

3.6 Pendenzen bearbeiten



Pendenz bearbeiten

Kreditorenauftrag PE

Bemerkungen

Offert-Anfrage / Kreditorenauftrag wurde visiert

- Bemerkung bearbeiten
- Button **SPEICHERN**

ABBRECHEN **SPEICHERN**

3.7 Pendenzen weiterleiten

Pendenz an eine andere Person weiterleiten mit einer Bemerkung.

Huwiler Services AG MV 12701.67.97101.01 (validiert) - Mietvertrag aktivieren 03.08.2024

Penz delegieren
 OB: Wohnung - Marktplatz-Anfrage für ein
 Objekt

Benutzer

Bemerkungen

ABBRECHEN DELEGIEREN

- Pendenzenempfänger auswählen
- Bemerkung für Empfänger einfügen
- Button **DELEGIEREN**

3.8 Pendenzen zurückstellen

Huwiler Services AG MV 12701.67.97101.01 (validiert) - Mietvertrag aktivieren 03.08.2024

Penz zurückstellen
 MV 12701.67.97101.01 - Mietvertrag aktivieren

Auf dieses Datum zurückstellen

DD.MM.YYYY

ABBRECHEN ZURÜCKSTELLEN

- Datum auswählen
- Button **ZURÜCKSTELLEN**

3.9 Pendenzen löschen

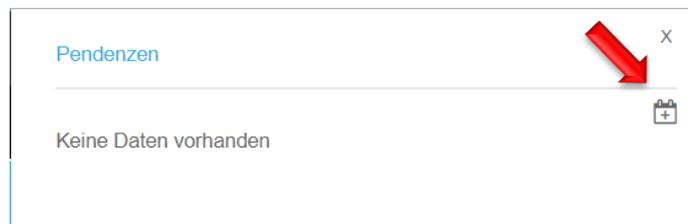
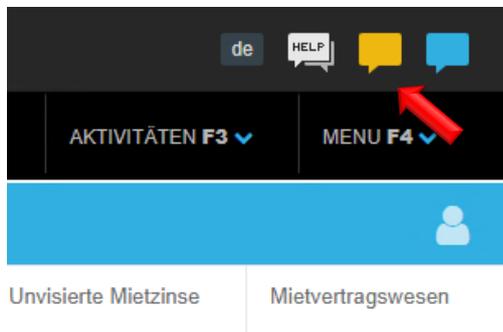
3.10 Pendenzen als "ungelesen" markieren



3.11 Manuelle Pendenzen erstellen

Überall im GARAIO REM können Sie manuelle Pendenzen für sich selber erstellen oder an andere Personen verschicken. *Beispiele: auf einem Vertrag, einer Person, einem Haus, einer Liegenschaft usw.*

- Am «Bearbeitungsort», für welchen Sie die Pendezen erstellen wollen, oben rechts die **gelbe Sprechblase**  anklicken
- Klick auf das **Symbol** 



Pendenzen

Titel	Mieter anrufen	
Beschreibung	Küche muss erneuert werden	
Kategorie	03 • Mietvertragswesen	
Empfänger	admind - Huwiler Services AG	
Fällig per	06.09.2024	
Wiederkehrend	Nein	
Periodizität	Code oder Bezeichnung	
Speichern		

Keine Daten vorhanden

Felder mit rotem Pfeil zwingend ausfüllen

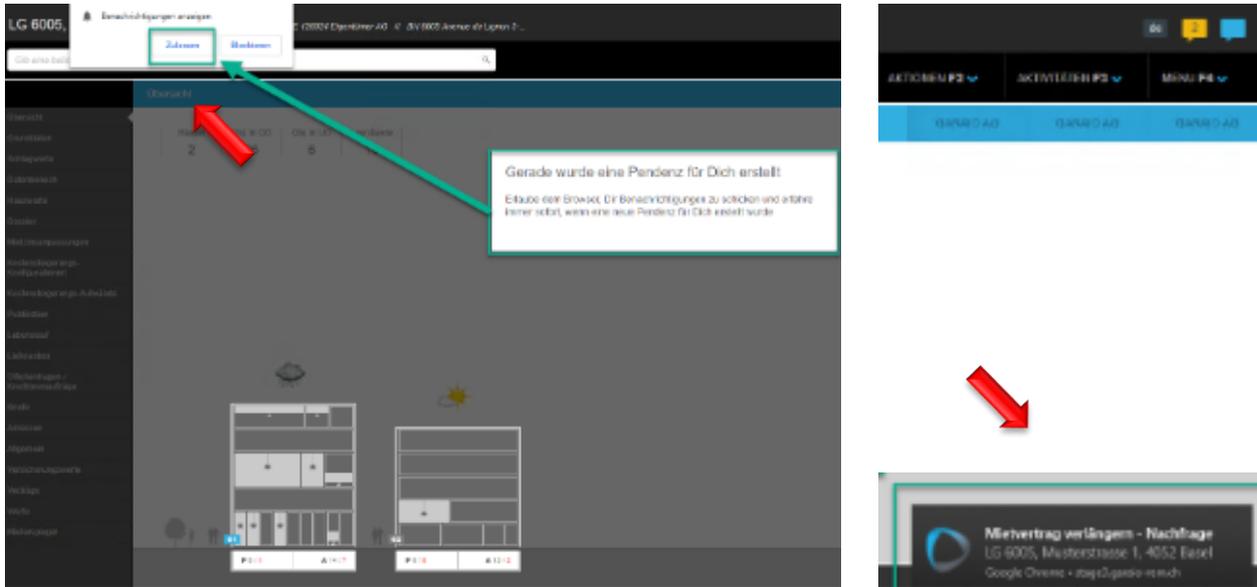
- **Kategorie:** Für Pendenzen-Ansicht gewünschte Kategorie auswählen
- **Fällig per:** Datum eingeben, ab welchem die Pendezen angezeigt werden soll.
Vorher ist sie nicht ersichtlich
- Button **Speichern**

Ein Klick auf die Pendezen führt den Pendenzenempfänger direkt zum «Bearbeitungsort» der Pendezen im GARAIO REM.

3.12 Benachrichtigung über neue Pendenzen

Beim erstmaligen Erstellen einer Pendezen erscheint die Abfrage, ob GARAIO REM Benachrichtigungen anzeigen darf.

Button **Zulassen** → Sie erhalten künftig unten rechts einen Hinweis auf unbearbeitete Pendenzen.



3.13 Kommentare erstellen

Überall im GARAIO REM sind Kommentare möglich.

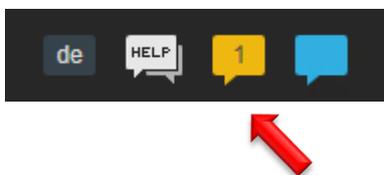
Beispiele: auf einem Vertrag, einer Person, einem Haus, einer Liegenschaft usw.

Kommentare dienen nur als Unterstützung im GARAIO REM, sie können weder ausgewertet noch gedruckt werden.

- Am gewünschten Bearbeitungsort oben rechts die **blaue Sprechblase** anklicken
- Klick auf das **Kommentarsymbol**

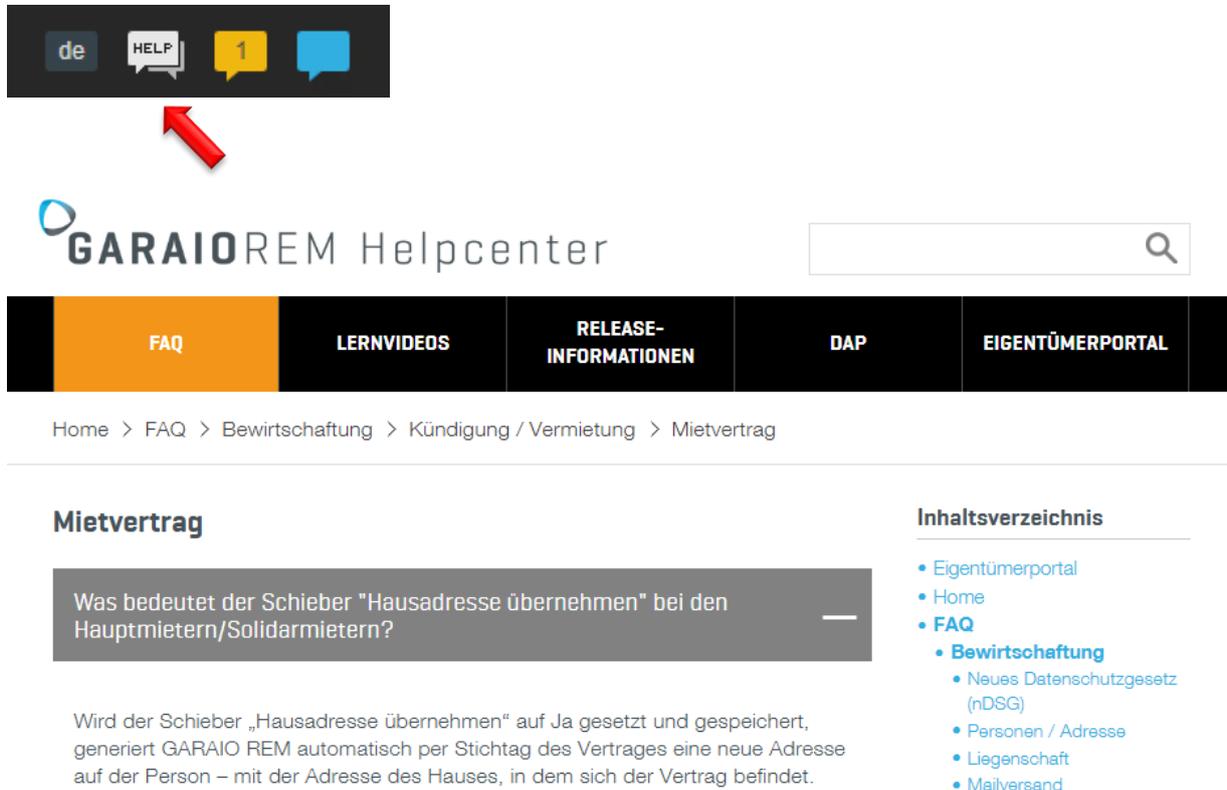


Bestehen bereits Kommentare oder Pendenzen am Bearbeitungsort, erscheint die Anzahl in der entsprechenden Sprechblase.



3.14 HELP-Button Helpcenter GARAIO REM

Überall im GARAIO REM ist der **HELP**-Button ersichtlich. Mit Klick auf den Button kann das Helpcenter von GARAIO REM geöffnet werden. Das Helpcenter beantwortet alltägliche Fragen zu Felder und Funktionen im GARAIO REM



de HELP 1

GARAIO REM Helpcenter

FAQ LERNVIDEOS RELEASE-INFORMATIONEN DAP EIGENTÜMERPORTAL

Home > FAQ > Bewirtschaftung > Kündigung / Vermietung > Mietvertrag

Mietvertrag

Was bedeutet der Schieber "Hausadresse übernehmen" bei den Hauptmietern/Solidarmietern?

Wird der Schieber „Hausadresse übernehmen“ auf Ja gesetzt und gespeichert, generiert GARAIO REM automatisch per Stichtag des Vertrages eine neue Adresse auf der Person – mit der Adresse des Hauses, in dem sich der Vertrag befindet.

Inhaltsverzeichnis

- Eigentümerportal
- Home
- **FAQ**
 - **Bewirtschaftung**
 - Neues Datenschutzgesetz (nDSG)
 - Personen / Adresse
 - Liegenschaft
 - Mailversand

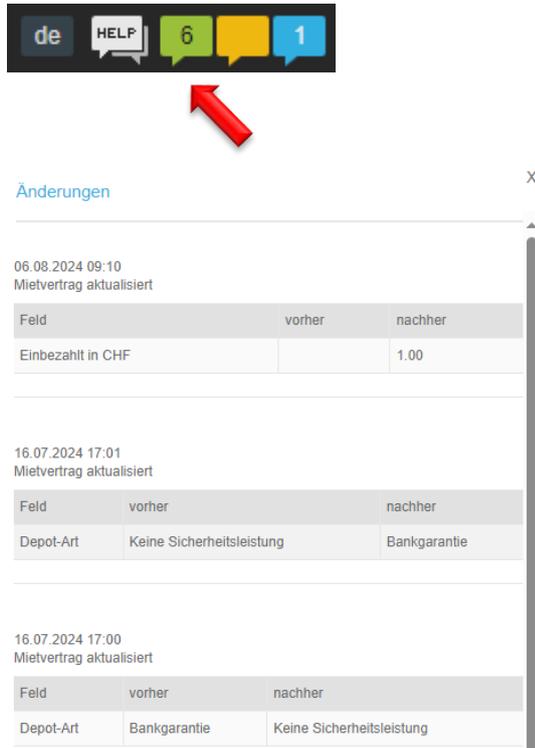
3.15 HELP-Button Handbuch Huwiler Services AG

Wird der **HELP**-Button auf der Startseite vom GARAIO REM angewählt, öffnet sich das Handbuch von Huwiler Services AG. Das Handbuch enthält Anleitungen zu Prozessen der Huwiler Services AG und Erfassungsthemen im GARAIO REM.

3.16 Mietvertrags-Änderungen nachverfolgen

Auf Stufe **Mietvertrag** können Änderungen nachverfolgt werden.

- Auf dem gewünschten Mietvertrag oben rechts die **grüne Sprechblase**  anklicken
- Die Zahl auf der Sprechblase zeigt Anzahl Änderungen seit der Erstellung



de HELP 6 1

Änderungen X

06.08.2024 09:10
Mietvertrag aktualisiert

Feld	vorher	nachher
Einbezahlt in CHF		1.00

16.07.2024 17:01
Mietvertrag aktualisiert

Feld	vorher	nachher
Depot-Art	Keine Sicherheitsleistung	Bankgarantie

16.07.2024 17:00
Mietvertrag aktualisiert

Feld	vorher	nachher
Depot-Art	Bankgarantie	Keine Sicherheitsleistung

4 Brief erstellen im GARAIO REM

Im GARAIO REM können Sie auf verschiedenen Stufen Briefe erstellen und dazu die Vorlagen des Eigentümers nutzen.

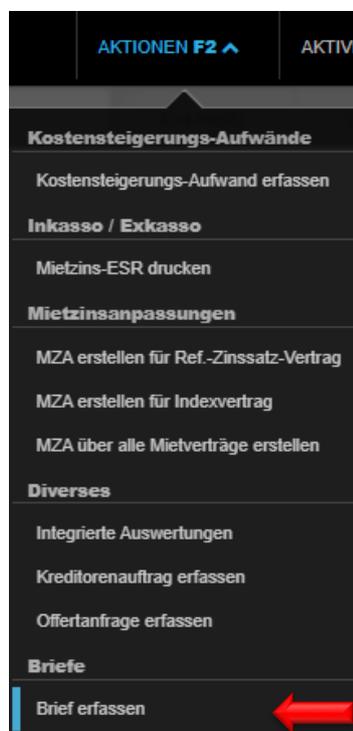
- Alle Briefe werden automatisch im Register **Briefe** der entsprechenden Stufe gespeichert.
- Nach dem Ausdruck wird automatisch eine unveränderbare PDF Datei im Register **Dossier** der entsprechenden Stufe gespeichert.

4.1 Briefe auf Stufe Liegenschaft

Auf Stufe **Liegenschaft** bestehen diese Brief-Vorlagen:

- Serienbrief Miete
 - Serienbrief STWE
 - Liegenschaft Blanko
- **Wir empfehlen die Brief-Vorlage Serienbrief Miete zu verwenden.** Bei dieser können einzelne Häuser respektive Empfänger individuell ausgewählt werden.
 - Bei der Brief-Vorlage **Liegenschaft Blanko** ist keine Auswahl der Empfänger möglich.

Liegenschaft auswählen / Taste **F2** / **Brief erfassen**.



- Brief -Vorlage **Serienbrief Miete** auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten

- Button **Speichern** (unten rechts)



4.1.1 Serienbrief erfassen

Alle mit rotem Pfeil markierten Felder zwingend erfassen:

Serienbrief Miete

Brief - Serienbrief Miete		
Brief-Vorlage	<input type="text" value="Serienbrief Miete"/>	
Sachbearbeiter	<input type="text" value="admin_af100 • Fecker Alissia"/>	
Stichtag	<input type="text" value="22.04.2021"/>	
Beschreibung	<input type="text"/>	
Dokument-Datum	<input type="text" value="22.04.2021"/>	

Kopftext		
<p>B I U    </p> <p><i>Textkonserven-Auswahl</i></p> <p>Bewirtschafterwechsel</p> <p>Liegenschaft: {{buchhaltung.label}}</p>		

Brieftext

B **I** **U**        

Textkonserven-Auswahl

{{begruessung}}

Als Beilage erhalten Sie das gegengezeichnete **Mietvertragsdoppel** zu Ihren Akten zurück.

Für die **Bezahlung des Mietzinses** via E-Banking oder Dauerauftrag erhalten Sie **einen** Einzahlungsschein. Falls Sie weitere Einzahlungsscheine benötigen, bitten wir Sie, uns dies mitzuteilen.

Bezüglich Terminvereinbarung der Objektübergabe, werden wir zu gegebener Zeit mit Ihnen Kontakt aufnehmen.

Wir freuen uns auf ein angenehmes Mietverhältnis und wünschen Ihnen in der Zwischenzeit alles Gute.

Fusstext

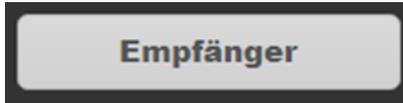
B **I** **U**        

Textkonserven-Auswahl

Hier kommt der Fusstext



4.1.2 Empfänger auswählen



- Button **Empfänger**

- Gewünschtes Haus respektive einzelne Empfänger anklicken

Rollen

- ET Eigentümer
- HW Hauswartung
- HM Hauptmieter

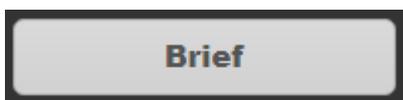
Serienbrief Miete

Empfänger

+ <input type="checkbox"/>	Haus	Mietvertrag	Objektart	Rolle
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>				ET
<input checked="" type="checkbox"/>				HW
<input checked="" type="checkbox"/>				HW
▼ <input type="checkbox"/>	25103.01			
<input checked="" type="checkbox"/>	25103.01	25103.01.10000.01	Wohnung	HM
<input checked="" type="checkbox"/>	25103.01	25103.01.10001.01	Wohnung	HM
<input checked="" type="checkbox"/>	25103.01	25103.01.10002.01	Wohnung	HM
<input type="checkbox"/>	25103.01	25103.01.10100.01	Wohnung	HM
<input type="checkbox"/>	25103.01	25103.01.19101.01	Zimmer	HM
<input type="checkbox"/>	25103.01	25103.01.19102.01	Zimmer	HM
▶ <input checked="" type="checkbox"/>	25103.02			

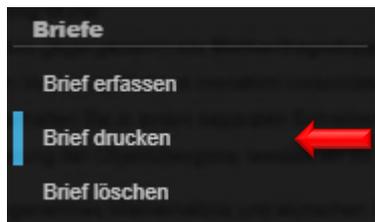


- Auswahl speichern mit Button **Speichern**



- Brief prüfen mit Button **Brief**

4.1.3 Serienbrief drucken



- Taste **F2** / **Brief drucken**
- Serienbrief-Dokument wird als PDF Datei generiert  und gespeichert auf Stufe **Liegenschaft** / Register **Dossier** sowie als Einzelbrief auf Stufe **Mietvertrag** / Register **Dossier**
- Bei erneutem Druck des Serienbriefs nach Korrekturen → PDF Datei des Serienbrief-Dokuments löschen auf Stufe **Liegenschaft** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home Button**
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbol**  oben rechts

4.2 Briefe auf Stufe Haus

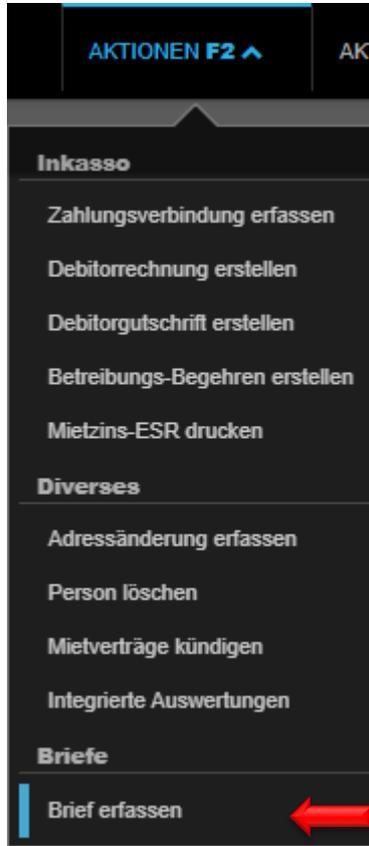
Einzelne Häuser als Empfänger mit Brief-Vorlage **Serienbrief Miete** auf Stufe **Liegenschaft** erstellen.

Anleitung [Ziffer 3.1 Briefe auf Stufe Liegenschaft](#).

Im GARAIO REM können keine Briefe auf Stufe **Haus** erstellt werden.

4.3 Briefe auf Stufe Person

Person auswählen / Taste **F2** / **Brief erfassen**.



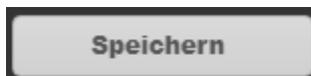
- **Brief-Vorlage** auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten



- Button **Speichern** (unten rechts)



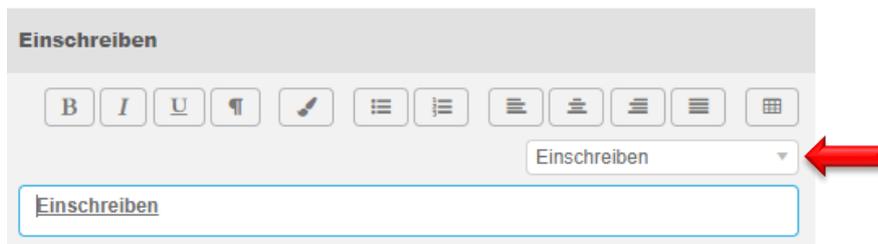
- Textblöcke bearbeiten
- Button **Speichern** (unten rechts)



4.4 Erläuterungen zu den Textblöcken

4.4.1 Einschreiben

- Zusatz "Einschreiben" als **Textkonserven-Auswahl**, auswählbar mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Bei Nachträgen und Zahlungsvereinbarungen nicht verfügbar



4.4.2 Kopftext

Überschrift des bearbeitbaren Bereichs des Briefs.

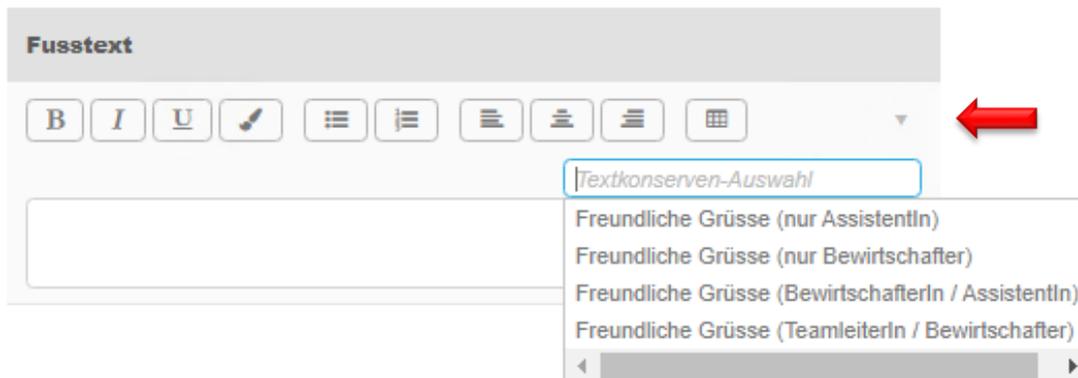
4.4.3 Brieftext

- Einige Brief-Vorlagen bieten zusätzlich Text-Schnellbausteine als **Textkonserven-Auswahl**, auswählbar mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Sie können die Text-Schnellbausteine individuell anpassen



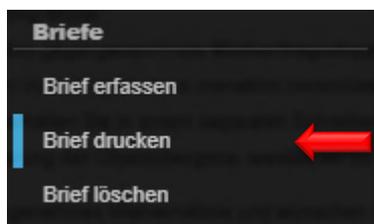
4.4.4 Fusstext

- Alle Brief-Vorlagen beinhalten eine Auswahl an Text-Schnellbausteinen für Gruss und Unterzeichnende
- Für die Auswahl «TeamleiterIn / BewirtschafterIn» mailen Sie bitte Vornamen, Namen, Funktion der TeamleiterIn an XXXzam@huwiler.ch zum Hinterlegen im GARAIO REM. Je Liegenschaft ist eine Anpassung möglich
- Die Namen können Sie auch individuell überschreiben



4.5 Brief drucken

Register **Briefe** auswählen auf derjenigen Stufe, auf welcher der Brief erfasst wurde / Klick auf gewünschten Brief.



- Taste **F2** / **Brief drucken**
- Dokument wird als PDF Datei generiert  und gespeichert im Register **Dossier** auf derjenigen Stufe, auf welcher der Brief erfasst wurde
- Bei erneutem Druck des Briefes nach Korrekturen → PDF Datei der Vorversion löschen im Register **Dossier** auf derjenigen Stufe, auf welcher der Brief erfasst wurde
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbolsymbol**  oben rechts

4.6 Brief löschen

Register **Briefe** auswählen auf derjenigen Stufe, auf welcher der Brief erfasst wurde / Klick auf gewünschten Brief.



- Taste **F2** / **Brief löschen**
- Löschen bestätigen mit Button **Ok**

4.7 Änderungswünsche zu Vorlagen

Falls Sie Verbesserungsvorschläge oder Ergänzungen haben zu Brief- oder Dokumentenvorlagen, zögern sie nicht diese Huwiler Services AG mitzuteilen.

Der Eigentümer gibt alle im GARAIO REM hinterlegten Vorlagen jeweils vorgängig frei. Alle grösseren und umsetzbaren Vorschläge legt Huwiler Services AG zuerst dem Eigentümer vor. Huwiler Services AG informiert Sie gerne, sobald eine Umsetzung bewilligt respektive abgeschlossen ist.

Kleinere Anpassungen bearbeitet Huwiler Services AG zeitnah.

5 Person erfassen

Zuerst immer prüfen, ob diese Person bereits besteht → Namen in der **Freitextsuche** eingeben.

Falls nicht vorhanden, Person erfassen.

- Schnellzugriff auf Erfassungsmaske: In **Freitextsuche** **Expertenbefehl !** eingeben:
!Person erfassen
- **Person erfassen** auswählen

5.1 Person und Adressen

Person	
Personenart	<input checked="" type="radio"/> natürlich <input type="radio"/> juristisch
Sprache	deutsch
Anrede	1 • Herr
Anrede-Zusatz	
Name	Muster
Vorname	Hans
Namens-Zusatz 1	

Adresse	
Adresszusatz	
Adresse	Bernstrasse 102 3072 Ostermündigen Schweiz
manuelle Adresseingabe	<input type="button" value="Nein"/>
Postfach	Postfach (optional)
Briefkasten-Nummer	Nummer des Briefkastens (optional)

Anschrift	
Anschrift	Herr Hans Mustermann Musterstr. 15 1234 Irgendwo Wunderland
Briefanrede	Sehr geehrter Herr Mustermann

- Personenart auswählen
- Bei Wechsel auf juristische Person immer prüfen → Felder **Anrede**, **Anredezusatz** und **Vorname** müssen **leer** sein
- Sprache anpassen
- Anrede auswählen
- Name und Vorname erfassen

- Adresse erfassen

Manuelle Adresseingabe

- Button **Nein** → Google-Maps sucht Adresse und vervollständigt diese
- Button **Ja** → Adresse kann manuell erfasst werden
- **Postfach**: nur Nummer eingeben

Anschrift und Briefanrede

Nur in Ausnahmefällen

- Abweichende Anschrift und / oder Anrede erfassen

- Button **Speichern**

ACHTUNG: Im Feld **Anschrift** erfasste Anschriften werden bei zukünftigen Adressänderungen **nicht überschrieben**.

Wir empfehlen deshalb, wenn immer möglich, alle Angaben in den Feldern des Abschnitts **Adresse** zu erfassen und den Abschnitt **Anschrift leer zu lassen**.

GARAIO REM prüft eingegebene Daten

Nach dem ersten Speichern erscheint folgende Mitteilung oben rechts:



- Bitte prüfen Sie die Eingaben, da Google-Maps die Adresse eventuell anpasste
- Wenn alles stimmt → Button **Speichern**



Alle Angaben korrekt erfasst.



Falsche oder unvollständige Eingaben

- Falsch oder nicht erfasste Felder sind rot markiert
- Daten korrigieren
- Button **Speichern**

Manuelle Adresseingabe

- Falls Google-Maps die Adresse nach dem ersten Speichern falsch korrigiert → die Adresse manuell erfassen, ohne automatische Prüfung
- Dazu in Feld **manuelle Adresseingabe** Button **Ja** setzen

Adresse	
Adresszusatz	<input type="text"/>
Postfach	<input type="text" value="Postfach (optional)"/>
Briefkasten-Nummer	<input type="text" value="Nummer des Briefkastens (optional)"/>
Strasse	<input type="text" value="Bernstrasse 102"/>
PLZ	<input type="text" value="3072"/>
Ort	<input type="text" value="Ostermundigen"/>
Land	<input type="text" value="Schweiz"/>
manuelle Adresseingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>



5.2 Folgende Daten immer erfassen

5.2.1 Zusätzliche Angaben

- Nach Speichern der Maske **Personen erfassen**
- Register **Persönliche Daten** / **Zusätzliche Angaben**

	Persönliche Daten
Übersicht	
Persönliche Daten 	Person Personenart <input type="text" value="natürlich"/> Sprache <input type="text" value="de • deutsch"/> Person nur als Personen-Admin mutierbar Anrede <input type="text" value="Herr"/> Anrede-Zusatz <input type="text"/> Name <input type="text" value="Muster"/>
Branchenzuordnung	
Finanzielle Angaben	
Kommunikation	
Zahlungsverbindungen	
OP bearbeiten	
Betreibungs-Begehren	
Dossier	

Alle mit rotem Pfeil markierten Felder zwingend erfassen:

Zusätzliche Angaben	
Zivilstand	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/> 
Geburtsdatum	<input type="text"/>  
Nationalität	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/> 
Heimatort	<input type="text"/> 
Beruf	<input type="text"/>
Todesdatum	<input type="text"/> 
Rechtsform	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/> 

5.2.2 Telefon und E-Mail-Adresse der Person

Register **Kommunikation**.



Telefonnummern immer so erfassen: +41 | Vorwahl ohne (0) | Leerschläge

Beispiel: + 41 31 300 30 30

	Kommunikation				
Übersicht					
Persönliche Daten					
Branchenzuordnung					
Finanzielle Angaben					
Kommunikation 	<p>Telefon</p> <table border="1"> <tr> <td>Geschäft</td> <td>+41 31 300 30 30 </td> </tr> <tr> <td>privat</td> <td></td> </tr> </table>	Geschäft	+41 31 300 30 30 	privat	
Geschäft	+41 31 300 30 30 				
privat					
Zahlungsverbindungen					
OP bearbeiten					
Betriebsungs-Begehren					
Dossier					
Kreditorenprofil					
	<p>Telefax</p> <table border="1"> <tr> <td>Geschäft</td> <td></td> </tr> </table>	Geschäft			
Geschäft					
	<p>Email</p> <table border="1"> <tr> <td>Geschäft</td> <td>hans.muster@muster.ch </td> </tr> <tr> <td>privat</td> <td></td> </tr> </table>	Geschäft	hans.muster@muster.ch 	privat	
Geschäft	hans.muster@muster.ch 				
privat					
	<p>Web</p> <table border="1"> <tr> <td>Geschäft</td> <td></td> </tr> </table>	Geschäft			
Geschäft					
	<p>Kontakte</p> <table border="1"> <tr> <td>Name</td> <td>Telefon, Email...</td> </tr> </table>	Name	Telefon, Email...		
Name	Telefon, Email...				

5.2.3 Zahlungsverbindung für Auszahlung von Guthaben

- Register **Zahlungsverbindungen** / Taste **F2** / **Zahlungsverbindung erfassen**.

The screenshot shows the 'Zahlungsverbindungen Übersicht' screen. The left sidebar contains the following menu items: Übersicht, Persönliche Daten, Branchenzuordnung, Finanzielle Angaben, Kommunikation, **Zahlungsverbindungen** (highlighted with a red arrow), OP bearbeiten, Betreibungs-Begehren, Dossier, Kreditorenprofil, Kreditorenaufträge, and Briefe. The main area displays 'Keine Daten vorhanden'. The right sidebar shows the 'AKTIONEN F2' menu with the following options: **Inkasso** (Zahlungsverbindung erfassen - highlighted with a red arrow, Debitorrechnung erstellen, Debitorgutschrift erstellen, Betreibungs-Begehren erstellen, Mietzins-ESR drucken), **Diverses** (Adressänderung erfassen, Person löschen, Integrierte Auswertungen), and **Briefe** (Brief erfassen).



Bei ausländischer IBAN-Nummer **immer BIC** (SWIFT Code) erfassen.

IBAN	
Bezeichnung	<input type="text" value="BEKB"/>
IBAN	<input type="text" value="CH99 9999 9999 9999 9"/>
BIC (SWIFT Code)	<input type="text" value="Wenn ausländische IBAN"/>

Zahlung-Sperre	
Gesperrt	<input type="checkbox"/> Nein
Sperrgrund	<input type="text"/>

Default	
Default-Zahlungsverbindung	<input type="checkbox"/> Nein

Status: 'nicht visiert'	
Visiert durch	<input type="text"/>
Visiert am	<input type="text"/>

- Button **Speichern** unten rechts
- Taste **F2** / **Zahlungsverbindung Visum anfordern**

- Zahlungsverbindung kann erst verwendet werden, wenn diese durch einen zweiten Benutzer geprüft und visiert wurde → [Ziffer 4.2.4 Zahlungsverbindung visieren](#)
- Eskalationsbenutzer erhält nach Visumsanforderung automatisch eine Pendenz im GARAIO REM

5.2.4 Zahlungsverbindung visieren

- Pendenz in Kategorie **Inkasso und Exkasso** öffnen.
- Button **Visieren** unten rechts.
- Prüfen, dass Zahlungsverbindung Status **visiert** hat.

IBAN	
Bezeichnung	<input type="text" value="Test"/>
IBAN	<input type="text" value="CH39 0079 0016 2580 3150 6"/>
BIC (SWIFT Code)	<input type="text" value="Wenn ausländische IBAN"/>

Zahlung-Sperre	
Gesperrt	<input type="checkbox"/> Nein
Sperrgrund	<input type="text"/>

Default	
Default-Zahlungsverbindung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja

Status: 'visiert' 	
Visiert durch	<input type="text" value="admin_"/>
Visiert am	<input type="text" value="05.09.2024"/> 

5.2.5 Für juristische Personen: Finanzielle Angaben



KEINE UID-Nr. erfassen, wenn die juristische Person **nicht** MWST-pflichtig ist oder **mehrere** MWST Nummern hat, da GARAIO REM daraus automatisch eine MWST Nummer generiert.

Ausschliesslich Huwiler Services AG bearbeitet die Felder **MWST-Befreit**, **Mahnsperr**, **Zahlsperr**.

Finanzielle Angaben	
Übersicht	
Persönliche Daten	UID Nummer <input type="text" value="CHE-999.999.999"/>
Branchenzuordnung	MWST Nummer <input type="text" value="CHE-999.999.999 MWST"/>
Finanzielle Angaben	MWST-Befreit <input type="button" value="Nein"/>
Kommunikation	Mahnsperr <input type="button" value="Nein"/>
Zahlungsverbindungen	Zahlsperr <input type="button" value="Nein"/>
OP bearbeiten	Begründung Zahlsperr <input type="text"/>
Betreibungs-Begehren	

5.3 Adressänderung erfassen

Person auswählen / Taste **F2** / **Adressänderung erfassen**.

Übersicht		AKTIONEN F2 ^
Übersicht		Inkasso
Persönliche Daten	Aktuelle Adresse	Zahlungsverbindung erfassen
Branchenzuordnung	Herr	Debitorrechnung erstellen
Finanzielle Angaben	Hans Muster	Debitorgutschrift erstellen
Kommunikation	Bernstrasse 102	Betreibungs-Begehren erstellen
Zahlungsverbindungen	3072 Ostermundigen	Mietzins-ESR drucken
OP bearbeiten	Kommunikation	Diverses
Betreibungs-Begehren	+41 31 300 30 30 (Geschäft)	Adressänderung erfassen
Dossier	hans.muster@muster.ch (Geschäft)	Person löschen
Kreditorenprofil	Inkasso	Integrierte Auswertungen
Kreditorenaufträge	Debitoren-Saldo: 0.00	Briefe
Briefe	Kreditoren-Saldo: 0.00	Brief erfassen
	Saldo-Total: 0.00	

Im Feld **Gültig ab** muss das Datum heute oder in Zukunft sein.

5.4 Kreditor erfassen für Kreditorenauftrag

Kreditoren für die Zahlung von Rechnungen erfasst grundsätzlich Huwiler Services AG.

Die technische Bewirtschaftung erfasst nur neue Personen als Kreditor für Kreditorenaufträge, deren Empfänger im GARAIO REM noch nicht erfasst sind.



Zuerst immer prüfen, ob dieser Kreditor bereits besteht → Namen in der Freitextsuche eingeben.

Falls nicht vorhanden, Kreditor erfassen → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

Erfasste Person als Kreditor aktivieren

Person auswählen / Register **Kreditorenprofil** / Button **Ja** setzen.

Kreditorenprofil	
Übersicht	
Persönliche Daten	Die Person ist ein Kreditor <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Branchenzuordnung	
Finanzielle Angaben	
Kommunikation	
Zahlungsverbindungen	
OP bearbeiten	
Betreibungs-Begehren	
Dossier	
Kreditorenprofil	
Kreditorenaufträge	

6 Mietvertrag

6.1 Objektangaben

Die Grundlagen für die Erfassung eines Mietvertrags bilden die Personen (Mieter) und die jeweiligen Objekte.

Auf den Objekten sind diese Angaben hinterlegt:

- Nettomietzins
- Akonto *
- Pauschalen *
- Amortisationen *
- Rabatte *
- m2 gemäss Vertrag (m2 gesamt)
- m2 für die MWST-Berechnung (m2 effektiv)
- Mietzinsreserven

* Falls benötigte Felder fehlen, kontaktieren Sie bitte Huwiler Services AG.

6.2 Mietzinse und Reserven

Bevor Sie den Mietvertrag erstellen, überprüfen Sie bitte alle mit rotem Pfeil markierten Register der betroffenen Mietobjekte.

	3 Zimmer-Wohnung - EG	
Übersicht		
Grunddaten	Mieter	Mietzins Aktuell gültiger «sollgestellter» Mietzins. Bei einem Leerstand bleibt der Mietzins analog des bisherigen Mietvertrags
Dossier		
Mietzins	aktueller Mietzins	Theoretischer Mietzins Vom Portfoliomanagement genehmigte Marktmiete
Theoretischer Mietzins		
Mietzinsreserven	Verwaltungszeitraum	Mietzinsreserven Allfällige Mietzinsreserven
Vermietungszins		Vermietungszins Für Insertion und anschliessende Vertragserstellung
Publikation	Vermietung	
Marktplatz-Anfragen		
Lebenslauf		
Offertanfragen / Kreditorenaufträge		
Mietzinsen		
Kostenstandmietzins		

6.2.1 Mietzins

Die technische Bewirtschaftung kann keine Anpassungen vornehmen im Register **Mietzins**.

- Übersicht
- Grunddaten
- Dossier
- Mietzins**
- Theoretischer Mietzins
- Mietzinsreserven
- Vermietungszins
- Publikation
- Marktplatz-Anfragen
- Lebenslauf
- Offertanfragen / Kreditorenaufträge
- Mietzins
- Kostenstandmietzins

Mietzins

Gültig ab: 01.08.2019

Nettomiete: 1'800.00

HK/BK-Pauschal:

HK/BK-Akonto: 180.00

Mietzinsreduktion:

Bruttomiete: 1'980.00

Flächen

m2 gesamt: 67.00

m2 effektiv: 67.00

m2-Preistyp: Code oder Bezeichnung

m3 gesamt:

m3 effektiv:

m2-Preis / Jahr: 322.39

m2-Preis effektiv / Jahr: 322.39

Mietzinsbasis

Ref.-Zinssatz für Hypotheken: 1.5

Ref.-Zinssatz Stichtag: 04.06.2019

Landesindex: 30.06.2019 / 102.7 Pkt. (Ba...)

oder zukünftiger Index per:

Kostensteigerungsdatum: 30.06.2019

Visierung

visiert am: 14.06.2019

Benutzer: al260

6.2.2 Theoretischer Mietzins

Hier ist die vom Portfoliomanagement genehmigte Marktmiete erfasst.

- Übersicht
- Grunddaten
- Dossier
- Mietzins
- Theoretischer Mietzins**
- Mietzinsreserven

Status	Typ	Betrag	Gültig ab
✔	Marktmiete	1820.0	01.05.2017



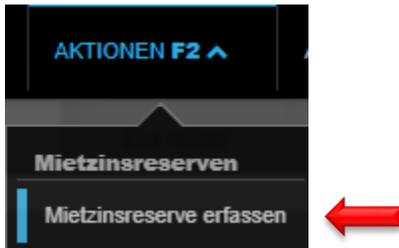
Neuvermietungen zu einem tieferen Betrag als die freigegebene Marktmiete muss die zuständige Person des Portfoliomanagements vorgängig genehmigen.

6.2.3 Mietzinsreserven

Allfällige Mietzinsreserven immer erfassen.



Bei Mietzinsanpassungen mit weiterhin bestehender Reserve zwingend Bezeichnung der Reserve prüfen und gegebenenfalls Mietzinsanpassung manuell ausserhalb von GARAIO REM erstellen.



Mietzinsreserve	
Typ	07 • Mietzins-Reserve a... ▾
Betrag	50
Gültig ab	01.04.2021
Bemerkung	<input type="text"/>

- Reserven-Typ auswählen
- CHF Betrag eingeben (nicht %-Satz)
- Gültig ab Datum erfassen

6.2.4 Vermietungszins

- Abschnitt **Mietzins**: Beträge in CHF erfassen für **Nettomiete**, **HK/BK-Pauschalen**, **HK/BK-Akonto**, **Amortisationen**, **Mietzinsreduktion** usw. für den neuen Mietvertrag
- Falls benötigte Felder fehlen, kontaktieren Sie bitte Huwiler Services AG
- Abschnitt **Flächen**: Bitte ergänzen Sie das Feld **m2 effektiv** mit den m2 des Feldes **m2 gesamt**

Übersicht	Mietzins
Grunddaten	Nettomiete <input type="text" value="1'800.00"/>
Dossier	HK/BK-Pauschal <input type="text"/>
Mietzins	HK/BK-Akonto <input type="text" value="180.00"/>
Theoretischer Mietzins	Mietzinsreduktion <input type="text"/>
Mietzinsreserven	
Vermietungszins	
Publikation	Flächen
Marktplatz-Anfragen	m2 gesamt <input type="text" value="67.00"/>
Lebenslauf	m2 effektiv <input type="text" value="67.00"/>
Offertanfragen / Kreditorenaufträge	m2-Preistyp <input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>
Mietzinsen	m3 gesamt <input type="text"/>
Kostenstandmietzins	m3 effektiv <input type="text"/>
	Visierung
	visiert am <input type="text" value="19.08.2020"/>
	Benutzer <input type="text" value="rha260"/>

- Bei einer Kündigung wird im Register **Vermietungszins** automatisch die aktuell gültige Marktmiete hinterlegt.
- Soll das Objekt nicht zur Marktmiete neu vermietet werden, die neue Nettomiete anpassen.
- Senkungen des Mietzinses kann die technische Bewirtschaftung nicht visieren. Sie lösen eine Pendeuz aus.
- Besprechen Sie nötige Mietzinssenkungen möglichst frühzeitig mit der zuständigen Person des Portfoliomanagements, erfassen Sie den vereinbarten Mietzins und lassen Sie diesen im GARAIO REM visieren.
- Sobald die zuständige Person des Portfolio- oder Key Account Managements den neuen Mietzins freigegeben hat, kann das Inserat oder der neue Mietvertrag erstellt werden.

6.2.5 Mietzinsreduktion

Eine befristete Mietzinsreduktion ab Vertragsbeginn ergänzt Huwiler Services AG bei der Aktivierung des Mietvertrags.

- Erfassen Sie in einem solchen Fall den Mietvertrag mit dem Mietzins **ohne Rabatt**.
- Die befristete Mietzinsreduktion notieren Sie bitte im dafür vorgesehenen Vertragsabsatz.



Erwähnen Sie Verträge mit Mietzinsreduktion jeweils bei der Rücksendung des unterzeichneten Mietvertrags im E-Mail an XXXzam@huwiler.ch.

6.3 Änderungen der Flächenangaben m2 gesamt, m2 effektiv



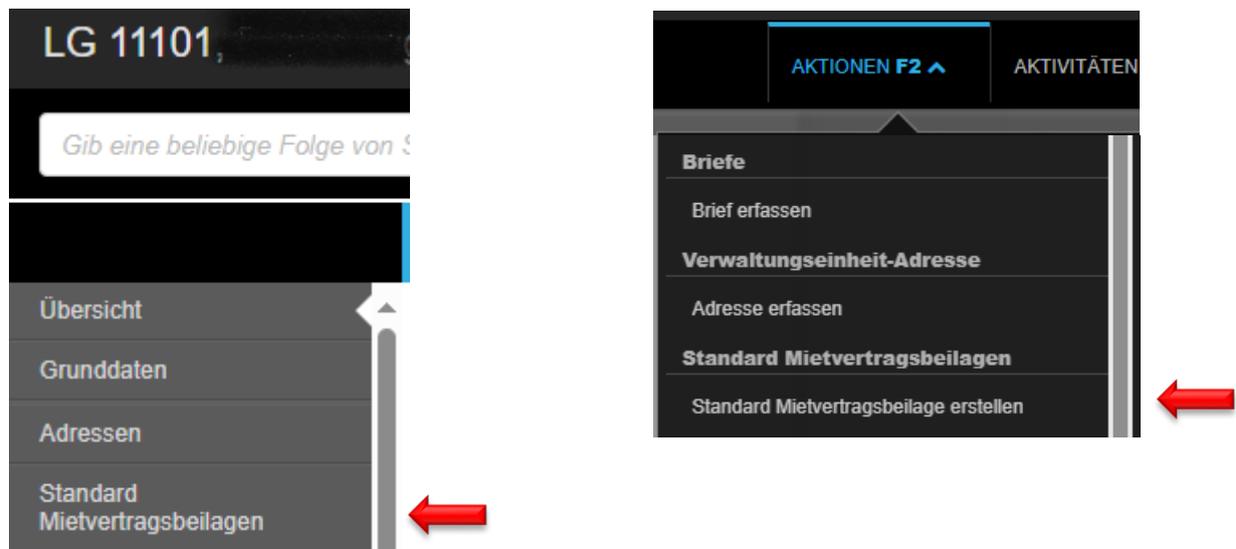
Änderungen sämtlicher m2 Angaben nimmt ausschliesslich Huwiler Services AG vor.

- Dazu das Formular «Objektmutationen» ausfüllen und unterzeichnet mailen an XXXzam@huwiler.ch
- Formulare «Objektmutationen» erhalten Sie ebenfalls von Huwiler Services AG

6.4 Standard-Beilagen

Beilagen, die bei allen oder einem bestimmten Mietvertragstyp immer beigelegt werden, können als Standard-Beilage auf Stufe **Liegenschaft** hinterlegt werden. Die Beilagen werden bei der Erstellung eines Mietvertrages des entsprechenden Typs automatisch angehängt und gedruckt.

Liegenschaft suchen / Register **Standard Mietvertragsbeilagen** auswählen / Taste **F2** / **Standard Mietvertragsbeilage erstellen**



- PDF-Beilage ablegen
- Datum, ab dem die Beilage im Mietvertrag angehängt werden soll (relevantes Datum: Mietbeginn)
- Bezeichnung erfassen
- Ein oder mehrere Mietvertragstypen auswählen

Beilage hochladen

Datum 

Bezeichnung

Mietvertrags-Typ

Beilagen können hier abgelegt werden (oder Klick für Auswahl)



Mietvertragsbeilagen, die als Standard hinterlegt wurden, können im Register **Beilagen** auf Stufe **Mietvertrag** geprüft und ggf. gelöscht werden. Eine Individualisierung oder Anpassung der Beilage ist nicht möglich.

Beilagen MV 11101.01.10000.04 (validiert)

Mietvertrag

Beilagen 

Staffelmietzinse

Historik

Inkasso / Exkasso

MWST-Pflicht-Historik

Briefe

Brief-Anschriften

Standard Beilagen von der Liegenschaft



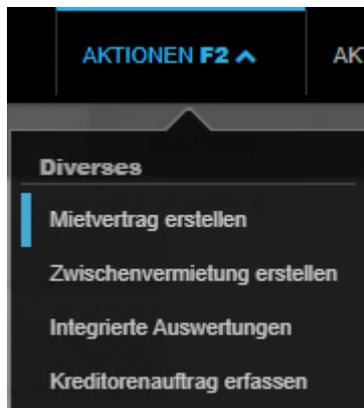
04.07.2024 

TEST



6.5 Mietvertrag erfassen

Hauptmietobjekt auswählen / Taste **F2** / **Mietvertrag erstellen**.



- Grundsätzlich das grösste oder teuerste Objekt als Hauptobjekt wählen bei einem Vertrag mit mehreren Objekten.
- Das Hauptobjekt kann nicht separat gekündigt werden.
- Es erscheint als Referenz auf den Einzahlungsscheinen und weiterer Korrespondenz.

6.5.1 Mietvertragstyp

Gewünschten Vertrag auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten. Der passendste Typ wird jeweils bereits vorgeschlagen.



Nie Mietvertragstyp **Mietvertrag Datenübernahme** verwenden.

6.5.2 Mietbeginn / Hauptmieter

- Mietbeginn erfassen
- Hauptmieter auswählen

Hauptobjekt	3 Zimmer-Wohnung - EG links - F	
Mietvertragstyp	Mietvertrag Wohnung	←
Mietbeginn	01.01.2021	←
Hauptmieter	105284 • Hans Muster, Oste... 	

Die Mieter müssen vor der Mietvertragserstellung erfasst sein → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

6.5.3 Grunddaten

- Vertragsdatum eingeben, Vertragssprache auswählen
- MWST: Feld **optiert**: wenn Mietvertrag optiert → Button **Ja** setzen

Grunddaten		
Mietvertragstyp	Mietvertrag Wohnung	
Hauptobjekt	3 Zimmer-Wohnung - EG links	
Vertragsdatum	14.09.2020 	←
Sprache	deutsch	←
optiert	<input type="button" value="Nein"/>	←
visiert am	14.09.2020	
visiert durch		

Wird ein Parkplatz eines MWST-pflichtigen Eigentümers **ohne Hauptobjekt** vermietet → Feld **optiert** = Button **Nein** setzen. GARAIO REM erkennt dies automatisch.

6.5.4 Mieter

Feld **Hausadresse übernehmen** Button **ja** → auf der Person erfolgt automatisch eine Adressänderung per Mietbeginn mit der Anschrift des Mietobjekts.

Hauptmieter

Feld **Hausadresse übernehmen**: Button **Nein** setzen, falls bisherige Adresse des Hauptmieters gültig bleibt.

Solidarmmieter

Allfällige Solidarmmieter auswählen und definieren ob die Hausadresse zu übernehmen ist.

Mieter	
Hauptmieter	105284 • Hans Muster <input type="text"/>
Hausadresse übernehmen	<input type="checkbox"/> Nein
1. Solidarmmieter	Referenz oder Name <input type="text"/>
Hausadresse übernehmen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja

6.5.5 Objekte

- Zahlmodus auswählen
- Allfällige weitere Vertragsobjekte auswählen

Objekte	
Zahlmodus	monatlich vorschüssig <input type="text"/>
Objekte	11101.01.10000 • Wohnung <input type="text"/>
	Referenz <input type="text"/>

Wird der Mietzins nicht **monatlich vorschüssig** bezahlt, so vorgehen:

Beispiel: quartalsweise vorschüssig

- Bei Vermietungen unter Quartal bis zum nächsten Quartalsende mit dem Zahlmodus **monatlich vorschüssig** erfassen
- Einen Nachtrag mit Zahlmodus **quartalsweise vorschüssig** erfassen, gültig ab dem 1. Tag des nächsten Quartals
- Die Sollstellung des Zahlmodus **quartalsweise vorschüssig** erfolgt jeweils auf Ende März, Juni, September und Dezember.

Sonst erfolgt bis zum nächsten Quartal keine Sollstellung und es können keine ESR gedruckt werden.

Dasselbe gilt entsprechend für Zahlmodi **semesterweise vorschüssig** und **jährlich vorschüssig**.

6.5.6 Mietbeginn / Mietdauer

Ist der Mietvertrag befristet → Enddatum in Feld **Befristet bis** erfassen.

Mietbeginn / Mietdauer	
Mietbeginn	<input type="text" value="01.01.2021"/>
Befristet bis	<input type="text" value=""/> 



Nicht indexierte und unbefristete Mietverträge

In Feld **Befristet bis** kein Datum eintragen.

Indexierte oder befristete Mietverträge

Zwingend das Enddatum erfassen. Einige Monate vor Ablauf dieses Datums erhält der zuständige Bewirtschafter automatisch eine Pendeuz, um das weitere Vorgehen festlegen.

6.5.7 Mietzinsbasen

Zwingend erfassen bei allen Objektarten ausser Parkplätzen.

Mietzinsbasen	
Ref.-Zinssatz suchen	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/> 
Ref.-Zinssatz für Hypotheken	<input type="text" value="1.25"/>
Ref.-Zinssatz Stichtag	<input type="text" value="02.09.2020"/> 
Landesindex	<input type="text" value="31.08.2020 / 101.2 Pkt. (Basisjahr: 2015)"/> 
oder zukünftiger Index per	<input type="text" value=""/> 
Kostensteigerungsdatum	<input type="text" value="31.08.2020"/> 





Nicht indexierte Mietverträge

Referenzzinssatz, **Landesindex** und **Kostensteigerungsdatum** erfassen.

Indexierte Mietverträge

Ausschliesslich **Landesindex** erfassen.

6.5.8 Mietzinsreserve

Dieser Abschnitt zeigt die automatisch berechneten oder die auf den Objekten erfassten Mietzinsreserven.

Mietzinsreserve	
aufgrund Mietzinsbasis (%)	0.46%, 4.82 CHF
Reserven aus theoretischen Mietzinsen	
aufgrund ungenügender Bruttorendite	-
aufgrund Orts- und Quartierüblichkeit	-
Betragsreserven	
Mietzins-Reserve aufgrund Orts- und Quartierüblichkeit	4.75%, 50.00 CHF

6.5.9 Mietzinsanpassungen bei indexierten Verträgen

- Nicht indexierte Mietverträge: Alle Felder leer lassen
- Indexierte Mietverträge: Alle mit rotem Pfeil markierten Felder zwingend ausfüllen

Mietzinsanpassung bei indexierten Verträgen		
Index berechnen zu (in %)	<input type="text"/>	
Anpassung erstmals möglich per	<input type="text"/>	
danach wiederk. jeweils am (TTMM)	<input type="text"/>	
Anzeigefrist (Anzahl Monate)	<input type="text"/>	
Anpassung jeweils nach (Anzahl Monate)	<input type="text"/>	
Anpassung jeweils nach (%)	<input type="text"/>	
Anpassung jeweils nach (Punkte)	<input type="text"/>	
Index-Kalkulationsbasis	Bezeichnung	
Kalkulation per	<input type="text"/>	

- Kann der Mietzins nur 1x jährlich an einem bestimmten Datum angepasst werden → im Feld **danach wiederk. jeweils am** den Stichtag erfassen, z.B. *immer 01.01*
- Ist das Feld **danach wiederk. jeweils am** leer → Anpassung auf jeden 1. Tag des Monats möglich
- Bei Bedarf: Nur 1 Feld der 3 Felder erfassen: **Anpassung jeweils nach (Anzahl Monate)** oder **Anpassung jeweils nach (%)** oder **Anpassung jeweils nach (Anzahl Punkte)**

- Sind die 3 Felder **Anpassung jeweils nach (Anzahl Monate / % / Punkte)** leer
→ Anpassung bei jeder Veränderung des Landesindex möglich

6.5.10 Kündigung

- Alle mit rotem Pfeil markierten Felder zwingend ausfüllen
- Bei Mietverträgen mit Mindestvertragslaufzeit → zusätzlich mit gelbem Pfeil markierte Felder erfassen
- Bei unterschiedlichen Kündigungsbedingungen für Mieter und Vermieter → mit blauem Pfeil markiertes Feld ausfüllen, ansonsten leer lassen

Kündigung		
Kündigungstermine	07 • jedes Monatsende 	
Kündigungsfrist Vermieter (Mte)	3	
Frühester Kündigungstermin Vermieter	31.12.2021 	
Kündigungstermine Mieter	Code oder Bezeichnung 	
Kündigungsfrist Mieter (Mte)	3	
Früheste / vorzeitige Kündigungsmöglichkeit(en) Mieter		
Datum per	31.12.2021  x	
Datum per		
Stillschweigende Vertragserneuerung	Code oder Bezeichnung 	
Einzugsdatum	01.01.2021 	
Auszugsdatum		

Feld **Stillschweigende Vertragserneuerung**

- Huwiler Services AG empfiehlt grundsätzlich auf solche Verträge zu verzichten.
- Sonst müssten, vor allem bei indextierten Mietverträgen, die sich immer wieder um 5 Jahre verlängern, die frühesten Kündigungstermine nach Ablauf der Vertragsdauer immer wieder angepasst werden.
- Bei Verträgen mit stillschweigender Vertragserneuerung → zwingend vor Ablauf der Vertragsdauer eine Pendenz im Abschnitt **Vertragsüberprüfung** erfassen um die Kündigungstermine zu aktualisieren.

Mindestvertragslaufzeiten

- Immer beim Vermieter und Mieter erfassen, ausser die Laufzeit gilt ausdrücklich nur für den Vermieter.
- Eine einseitige Mindestvertragsdauer zu Lasten des Mieters ist mietrechtlich nicht zulässig.
- Ebenfalls im Abschnitt **Interne Vertragsdaten** die Felder **Mietzins gesperrt bis** und **Grund der Sperrung** ausfüllen, damit der Mietzins nicht fälschlicherweise angepasst wird.

6.5.11 Erneuerungsoptionen

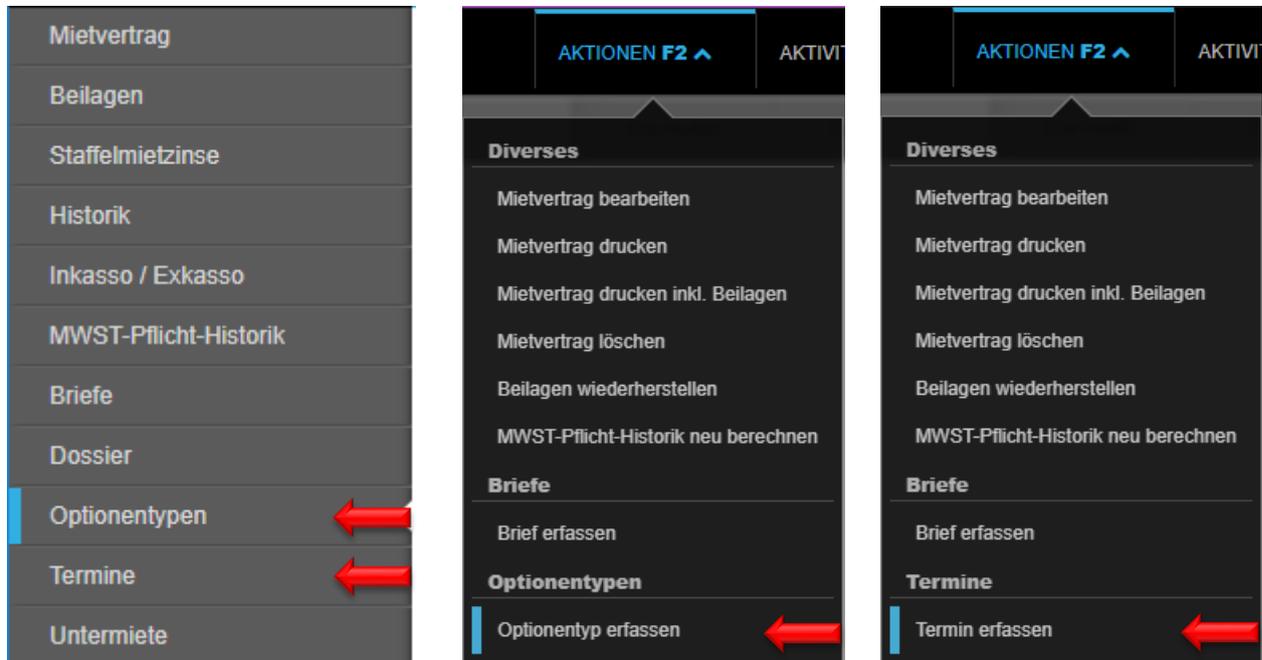
- Zwingend auswählen, ob die Option echt oder unecht ist
- Mehrere Optionen sind erfassbar

Erneuerungsoptionen	
Option bis	31.12.2032  x
auszuüben bis	31.12.2025 
echte Option	<input type="checkbox"/> Nein 
Option bis	31.12.2037  x
auszuüben bis	31.12.2030 
echte Option	<input type="checkbox"/> Nein 
Option bis	<input type="text"/> 
auszuüben bis	<input type="text"/> 
echte Option	<input type="checkbox"/> Nein

- Zwingend ebenfalls im Register **Optionentypen** den Typ der Option festlegen: echt oder unecht
- Bei unechter Option dazu im Register **Termine** einen Verhandlungstermin definieren

6.5.12 Optionentypen | Termine

- Zuerst Abschnitt **Erneuerungsoptionen** ausfüllen / Button **Speichern**
- Taste **F2** auf dem jeweiligen Register / **Optionentyp erfassen** resp. **Termin erfassen**



- Im Feld **Optionentyp** auswählen, ob die Option echt oder unecht ist

Option bis	<input type="text" value="31.12.2032"/>	
Optionentyp	<input type="text" value="unechte Option"/>	
Option ausgeübt	<input type="checkbox"/> Nein	

Unechte Option

- Im Register **Termin erfassen** Termintyp **Verhandlungsdatum** auswählen
- Datum setzen, bis wann neuer Mietzins verhandelt werden soll

Termintyp	<input type="text" value="Verhandlungsdatum"/>	
Termin	<input type="text" value="31.12.2024"/>	
erledigt	<input type="checkbox"/> Nein	

6.5.13 Sicherheitsleistung

- Depot vereinbart: Alle mit rotem Pfeil markierten Felder zwingend erfassen
- Ohne Depot: Feld **Depot-Art** zwingend auswählen: **Keine Sicherheitsleistung**

Sicherheitsleistung	
Depot-Adresse	101098 • Crédit Suisse (Schweiz) AG 
Depot-Einzahlungsschein an	Referenz oder Name 
Depot-Art	Sparkontos 
Konto-Nummer	CH99999999999999999999
Ablauf Bankgarantie	
Soll in CHF	4'000.00 
Einbezahlt in CHF	
Rückbezahlt am	
Rückzahler-Info	



Zuerst immer prüfen, ob diese Person, Bank oder Versicherung bereits besteht → Namen in der **Freitextsuche** eingeben.

Falls nicht vorhanden, neue Person, Bank oder Versicherung erfassen → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

- Depotbestätigungen und / oder Kontoauszüge nach Erfassung immer mailen an XXXzam@huwiler.ch zum Hinterlegen im GARAIO REM
- Huwiler Services AG ergänzt danach die Felder **Konto-Nummer** und **Einbezahlt in CHF**
- Fehlen diese Einträge nach der Aktivierung des Mietvertrags, erhält der zuständige Person der technischen Bewirtschaftung eine automatische Pendeuz, welche erst verschwindet sobald Huwiler Services AG die Einzahlungsbestätigung erhalten hat



Eröffnungsunterlagen der Bank sind kein Nachweis für die Einzahlung des Depots.

6.5.14 Gebrauchszweck | Nebenräume, Räume zur Alleinbenutzung

Mit rotem Pfeil markierte Felder erfassen.

Gebrauchszweck / Nebenräume	
Verwendungszweck	<input type="text" value="Wohnung"/>
Anzahl Personen	<input type="text" value="2"/>
Zweitwohnung?	<input type="checkbox"/> Nein
Konkurrenz-Klausel?	<input type="checkbox"/> Nein
Anlagen zur Mitbenutzung	<input type="text" value="Waschküche, Veloraum"/>
Räume zur Alleinbenutzung	
Objektart	<input type="text" value="Keller"/> x
Nummer	<input type="text" value="Nr. 01"/>
Objektart	<input type="text" value="18 • Estrich"/> x
Nummer	<input type="text" value="Nr. 01"/>
Objektart	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>
Nummer	<input type="text"/>

- Feld **Anzahl Personen** ausschliesslich bei Wohnungsverträgen ausfüllen
- Gibt es keine Anlagen zur Mitbenutzung und / oder Räume zur Alleinbenutzung
→ im Feld **Anlagen zur Mitbenutzung** und / oder obersten Feld **Objektart** Text eingeben: «Keine»

6.5.15 Inkasso

- Feld **Ungerechtfertigte Benutzung ab** bearbeitet Huwiler Services AG, falls die Ausweisung des Mieters erforderlich ist
- Feld **In/Exkasso-Konfiguration** zeigt, wer die Einzahlungsscheine erhält.
Anpassungen → Anleitung [Ziffer 5.4.22 Abweichende Empfänger der Einzahlungsscheine](#)
- Feld **Inkasso eingefordert bis** zeigt bis und mit welchem Monat der Mieter Einzahlungsscheine für die Miete erhalten hat → dieses Feld **nicht** ausfüllen

Inkasso	
Finanz Kto-Nr Mieter-BH	<input type="text"/>
Finanz Kst-Nr Mieter-BH	<input type="text"/>
Ungerechtfertigte Benutzung ab	<input type="text"/> 
In/Exkasso-Konfiguration	01.01.2021:ESR, 105284 Hans Muster
Inkasso eingefordert bis	<input type="text"/> 

6.5.16 Interne Vertragsdaten

Feld **Mietart**: Immer **Fremdmiete** auswählen.

Damit während der Mindestvertragsdauer keine Mietzinsanpassungen erfolgen:

- Feld **Mietzins gesperrt bis**: letzter Tag der Mindestvertragsdauer eingeben
- Feld **Grund der Sperrung** Text eingeben: «Mindestvertragsdauer»

Interne Vertragsdaten	
Mietart	Fremdmiete 
Mietzins gesperrt bis	31.12.2021 
Grund der Sperrung	Mindestvertragsdauer



- Ohne Sperrung des Mietzinses werden Mietzinsanpassungen während der Mindestvertragsdauer ohne Warnmeldung berechnet.
- Das Datum des **Frühesten Kündigungstermin Mieter** berücksichtigt GARAIO REM **nicht** bei einer Mietzinsanpassung.

6.5.17 Haftpflichtversicherung

Hier können Sie auswählen, ob der Mieter den Nachweis über eine Haftpflichtversicherung erbracht hat.

Haftpflichtversicherung	
Haftpflichtversicherung geprüft	 <input type="button" value="Nein"/>

6.5.18 Vorlage

Dieser Abschnitt zeigt den gewählten Mietvertrags-Typ und das Erfassungsdatum des Vertrags.

Vorlage	
Bezeichnung	Mietvertrag für Wohnungen
Stichtag	14.09.2020 

6.5.19 Pendenzen erstellen für Vertragsüberprüfung

Gestützt auf die erfassten Felder des Abschnitts **Vertragsüberprüfung** erstellt GARAIO REM automatisch Pendenzen.

- !
- Bei Indexverträgen zwingend in Feld **Aufgrund Mietzinsanpassung am** ein **Datum setzen von zirka 3 Monaten vor der nächstmöglichen Indexanpassung**, damit die technische Bewirtschaftung rechtzeitig eine Pendezen zur Überprüfung der Anpassung erhält.
 - Sobald die Pendezen erschienen und abgearbeitet ist, diese zwingend für die nächstmögliche Anpassung erneut erfassen.

Vertragsüberprüfung		
Aufgrund	<input type="text"/>	
am	<input type="text"/> 	
Aufgrund Mietzinsanpassung am	<input type="text"/> 	
Anpassung am Markt möglich per	<input type="text"/> 	

Bei allen im GARAIO REM nicht abbildbaren Spezialverträgen **immer** Vertragsüberprüfungen erfassen. *Beispiel: Indexierte Verträge, die sich immer wieder stillschweigend um 5 Jahre verlängern*

- Feld **Aufgrund**: Text eingeben: «Prüfen ob Vermieter gekündigt hat, Meldung Huwiler Services AG»
- Feld **am**: Datum eingeben des 1. Tags nach Ablauf der Frist zum Versand der Kündigung

6.5.20 MWST-Pflicht

Hier können Sie die MWST-Pflicht des Mietvertrags überprüfen.

MWST-Pflichten		
gültig ab	MWST-Pflichtig	Hauptvertrag
01.01.2021	Nein	

- Sofern der Eigentümer der Liegenschaft der MWST unterstellt ist, wird die Vermietung von Parkplätzen MWST-pflichtig an Personen, welche kein Hauptobjekt in derselben Liegenschaft mieten.
- GARAIO REM erkennt dies, vermerkt die MWST automatisch auf dem Vertrag und rechnet automatisch MWST ab auf diesen Erträgen.

Soll ein Mietvertrag optiert werden, dies im Register **Grunddaten** des Mietvertrags definieren
→ Anleitung [Ziffer 5.4.3 Grunddaten](#).

6.5.21 Anfangsmietzinsformular

Bei Vermietungen in Kantonen mit obligatorischem Anfangsmietzinsformular.

- **Ausnahmen:** Kantone Genf, Waadt und Neuenburg
→ für diese das Formular manuell ausserhalb von GARAIO REM erstellen
- Bei einer Veränderung des Mietzinses muss diese begründet werden
- Ohne Begründung kann der Mietvertrag nicht gespeichert werden

Anfangsmietzinsformular

Mögliche Auswahlen für Begründungen Textkonserven-Auswahl ▼

Anpassung an die aktuellen Stände

Mit Förderbeiträgen Nein



Textkonserven-Auswahl ▼

- Aktuelle Stände
- Keine Begründung
- Orts- und Quartierüblichkeit
- Ungenügender Rendite
- Wertvermehrende Investitionen

Mögliche Auswahlen für Begründungen

- Textkserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Button **Speichern**
- Ergänzen mit Text oder Datum

6.5.22 Vertragliche Anschrift

Hat ein Mieter eine spezielle Anschrift, die nicht mit der Adresse auf der Stufe **Person** übereinstimmt, diese im Ausnahmefall hier eingeben. Weitere Erläuterungen [Ziffer 4.1 Person und Adressen](#).



Diese Adresse erscheint nur auf dem Mietvertrag und den Mietzins-Einzahlungsscheinen.

- Klick auf den Pfeil im Feld **Anschrift**
- Adresse manuell abändern
- Feld **Briefanrede** ausfüllen für Begleitbrief des Mietvertrags

Anschrift	
Anschrift (gültig vor Mietbeginn)	<input type="text" value="Herr Hans Mustermann
Musterstr. 15
1234 Irgendwo
Wunderland"/> 
Anschrift (ab Mietbeginn)	<input type="text" value="Herr Hans Mustermann
Musterstr. 15
1234 Irgendwo
Wunderland"/> 

Briefanrede	
Briefanrede	<input type="text" value="Sehr geehrter Herr Muster"/> 



Im Feld **Anschrift** erfasste Anschriften werden bei zukünftigen Adressänderungen **nicht** überschrieben.

6.5.23 Staffelmiete



Unterschreiten die vorgesehenen Staffelmietzinse die aktuelle Marktmiete, muss die zuständige Person des Portfoliomanagements diese zwingend genehmigen **vor der Vereinbarung des Staffelmietvertrages**.

Die Verantwortung dafür liegt bei der technischen Bewirtschaftung.

Auf Stufe **Objekt** im Register **Vermietungszins** ist der Ziel-Nettomietzins (höchster Betrag der Staffelung) hinterlegt.



Staffelmietzinse können nur bei validierten Mietverträgen erfasst oder verändert werden.

Einzelne Staffelmietzinse erfassen im **Mietvertrag** / Register **Staffelmietzinse** / Taste **F2** / **Staffelmietzins erfassen**.



- Feld **gültig ab** Datum erfassen, ab welchem tiefster Staffelmietzins gilt
- Feld **Nettomiete** Tiefste Nettomiete des Staffelmietvertrags erfassen
- Button **Speichern**

Staffelmietzinse

Gültig ab

Nettomiete 23101.01.10300

Speichern

Schritt wiederholen für alle weiteren Staffelungen.

Staffelmietzinse

Gültig ab

Nettomiete 23101.01.10300

Speichern



Ebenfalls Ziel-Nettomietzins (höchster Betrag der Staffelung) als Staffelmietzins erfassen.

Staffelmietzinse

Gültig ab 

Nettomiete 23101.01.10300

Speichern



Gültig ab	Objekt	Nettomiete
01.02.2022	23101.01.10300	1'500.00
01.02.2023	23101.01.10300	1'750.00
01.02.2024	23101.01.10300	2'000.00

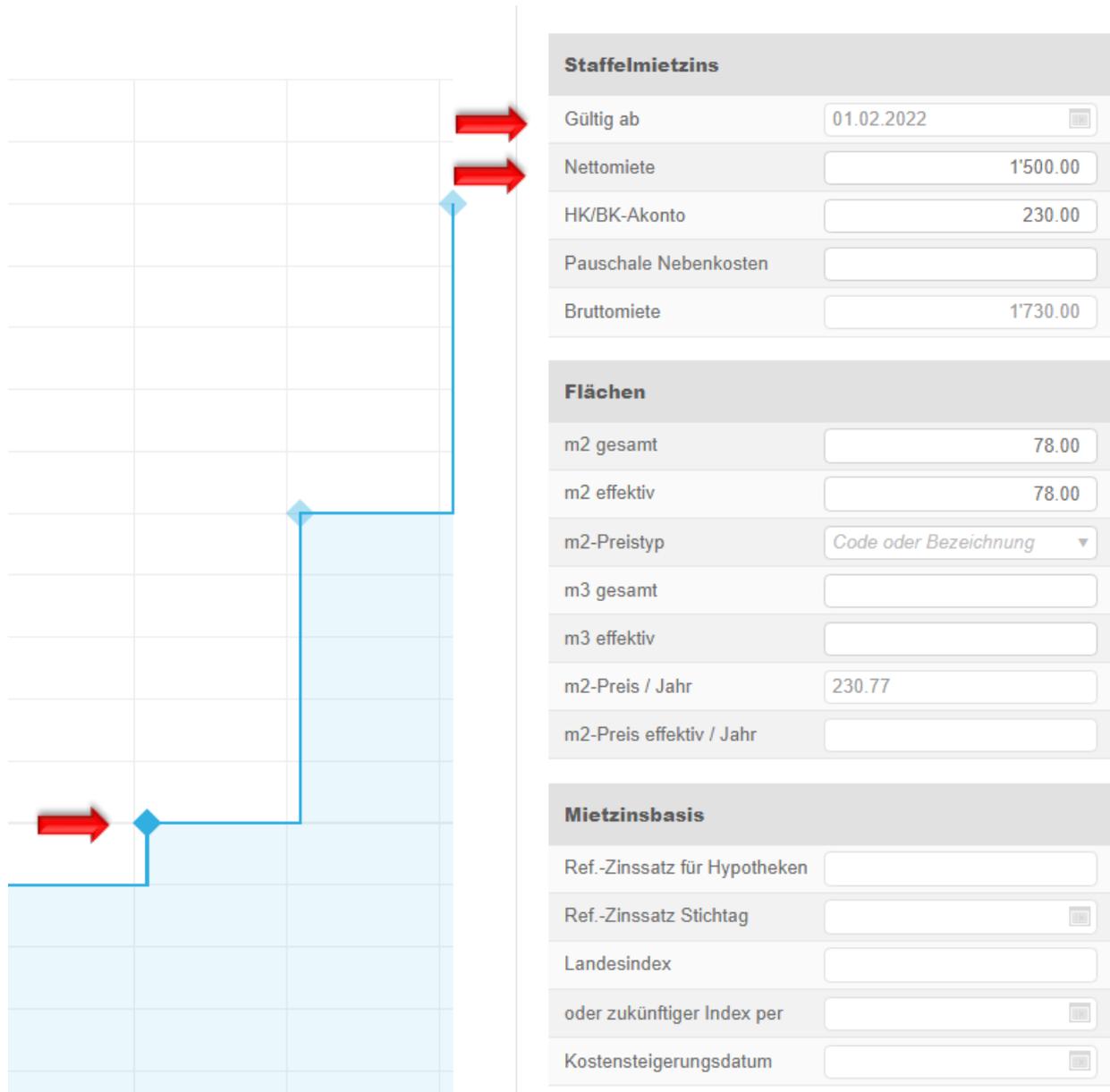
Prüfen Sie in der Mietvertragsvorschau die korrekte Erfassung der Staffelmietzinse (kann andere Ziffer des Mietvertrags sein als 5.1.).

5.1. Staffelmiete

Objektart	Etage	Obj.-Nr.	Referenz-Nr.	Nettomiete	Nettomiete/Jahr	Gültig ab
Wohnung	3. Stock	10300	23101.01.10300	1'500.00	18'000.00	01.02.2022
Wohnung	3. Stock	10300	23101.01.10300	1'750.00	21'000.00	01.02.2023
Wohnung	3. Stock	10300	23101.01.10300	2'000.00	24'000.00	01.02.2024

Auf Stufe **Objekt** / Register **Mietzins** sind die Staffelmietzinse ersichtlich.

Klick auf das Symbol  der grafischen Mietzinsdarstellung zeigt unter Abschnitt **Staffelmietzins** die entsprechend gültige Staffelmiete und den Stichtag der Gültigkeit.



The screenshot displays a step function graph on the left and a corresponding data entry form on the right. The graph shows a blue step function with a blue diamond icon at one of the steps. Red arrows indicate the flow of information from the graph to the form fields. The form is divided into three sections: Staffelmietzins, Flächen, and Mietzinsbasis.

Staffelmietzins	
Gültig ab	<input type="text" value="01.02.2022"/>
Nettomiete	<input type="text" value="1'500.00"/>
HK/BK-Akonto	<input type="text" value="230.00"/>
Pauschale Nebenkosten	<input type="text"/>
Bruttomiete	<input type="text" value="1'730.00"/>

Flächen	
m2 gesamt	<input type="text" value="78.00"/>
m2 effektiv	<input type="text" value="78.00"/>
m2-Preistyp	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>
m3 gesamt	<input type="text"/>
m3 effektiv	<input type="text"/>
m2-Preis / Jahr	<input type="text" value="230.77"/>
m2-Preis effektiv / Jahr	<input type="text"/>

Mietzinsbasis	
Ref.-Zinssatz für Hypotheken	<input type="text"/>
Ref.-Zinssatz Stichtag	<input type="text"/>
Landesindex	<input type="text"/>
oder zukünftiger Index per	<input type="text"/>
Kostensteigerungsdatum	<input type="text"/>



Individuelles MZA-Formular für die neu geltende höhere Staffelmiete erstellen für Hauptmieter sowie Solidarmmieter → Anleitung [Ziffer 8.8 Individuelle MZA: zur Mitteilung von vertraglich bereits vereinbarten Mietzinsänderungen.](#)

6.5.24 Abweichende Empfänger der Einzahlungsscheine



Zuerst immer prüfen, ob diese Person(en) bereits bestehen → Namen in der **Freitextsuche** eingeben.

Falls nicht vorhanden, Person(en) erfassen → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

- Stufe **Mietvertrag** / Register **Inkasso/Exkasso**
- Abweichender ESR-Empfänger ab Mietbeginn → Bestehenden Eintrag anpassen mit Klick auf Eintrag
- Spätere Anpassungen → Neuer Eintrag erstellen mit Taste **F2**

Mietvertrag	Gültig ab ▼	Art	ESR drucken	ESR-Empfänger
Beilagen	01.01.2021	ESR	Ja	Hans Muster
Staffelmietzinse				
Historik				
Inkasso / Exkasso				

Zahlungsart

Zahlungsart

gültig ab

- Feld **Zahlungsart**: nicht verändern
- Feld **gültig ab**: Datum erfassen, ab wann Änderung gilt

ESR

MZ-ESR drucken Ja

MZ-ESR Empfänger

ESR-Gruppe

- Feld **MZ-ESR drucken**: nicht verändern
- **MZ-ESR Empfänger**: von Mietvertrag abweichender Empfänger auswählen.
- Feld **ESR-Gruppe**: nicht verändern

Alternativer Nebenkosten-Empfänger

Nebenkosten-Empfänger

- Feld **Nebenkosten-Empfänger**: von Mietvertrag abweichender Empfänger auswählen

Exkasso

Exkasso-ZV

- Feld **Exkasso-ZV**: nicht verändern

6.5.25 Vertragsanpassungen

Der Eigentümer wünscht grundsätzlich Standardmietverträge ohne individuelle Anpassungen.

- Bei Bedarf sind Änderungen möglich.
- Veränderbare oder löschbare Abschnitte erscheinen mit blauem Hintergrund, sobald Sie mit dem Mauszeiger über den Abschnitt fahren. Rechts oben im Abschnitt sind die Symbole **Weisses Dokument**  respektive **Löschsymbol**  sichtbar.
- Einzelne Kapitel können nach einer Anpassung wieder zurückgesetzt werden, indem im Bearbeitungsmodus dieses Symbol angeklickt wird .

6.5.26 Zusätzliche Vereinbarungen

Der Eigentümer wünscht relevante Anpassungen des Vertrags zur Übersichtlichkeit im Absatz **Zusätzliche Vereinbarungen**.

- Machen Sie **nie Vertragsergänzungen**, welche im **Widerspruch zur Eingabemaske der Vertragskonditionen des GARAIO REM** stehen.
- Vertragsergänzungen können in keiner Logik von GARAIO REM berücksichtigt, weder ausgewertet noch mit einer automatischen Pendeuz versehen werden.

Beispiel einer nicht korrekten Vertragsergänzung:

- *Im Mietvertrag wurden drei Monate Kündigungsfrist erfasst*
- *Im Abschnitt **Zusätzliche Vereinbarungen** manuell ergänzt: zwei Monate Kündigungsfrist*

Anpassungen im Abschnitt **Zusätzliche Vereinbarungen** manuell erfassen.

- **Weisses Dokument**  anwählen und individuellen Text eingeben

6.5.27 Vertragsbeilagen im Mietvertrag aufführen

- Stufe **Mietvertrag** / Register **Mietvertrag** / Abschnitt **Beilagen**
- Mit dem Mauszeiger über den Textblock fahren bis dieser blau eingefärbt ist
- **Weisses Dokument**  anklicken
- Alle vertragsrelevanten Beilagen aufführen
- Button **Ok** 
- Oder abbrechen mit Button **Cancel** 

6.5.28 Beilagen zum Mietvertrag hochladen

Individuelle Dokumente wie abweichende Hausordnung, Pläne, Schnittstellenpapiere usw. können Sie ins GARAIO REM hochladen.

- Dazu zuerst die Unterlagen auf die RDS-Umgebung kopieren
→ Anleitung [Ziffer 17.6.1 Bilder auf RDS-Umgebung kopieren](#)
- Stufe **Mietvertrag** / Register **Beilagen**
- Feld **Bezeichnung**: Namen der Beilage erfassen
- Unterlagen mit drag and drop in Beilagenfeld ziehen



The screenshot shows the 'Beilage hochladen' (Upload Attachment) form. On the left is a sidebar menu with 'Beilagen' highlighted. The main form has two input fields: 'Datum' (Date) set to 15.09.2020 and 'Bezeichnung' (Description) set to Lageplan. Below these fields is a dashed box containing the text 'Beilagen können hier abgelegt werden (oder Klick für Auswahl)'. Red arrows indicate the 'Beilagen' menu item, the 'Bezeichnung' field, and the dashed box.

6.6 Begleitbrief, weitere Unterlagen vervollständigen

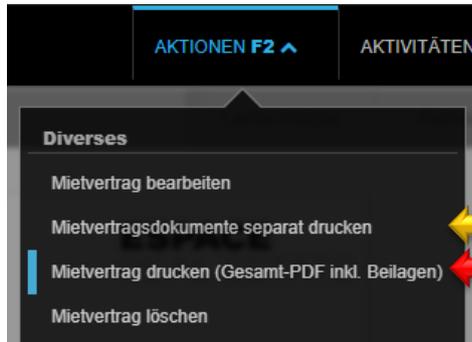
Anschliessend an den Mietvertrag erscheinen verschiedene bereits automatisch vorbereitete Dokumente.

- Scrollen Sie nach unten und ergänzen Sie die Dokumente, wo nötig
- Hinfällige Dokumente löschen Sie mit **Löschsymbol**  oben rechts auf dem Dokument

Je nach Vertragstyp und Kanton verfügbar:

- Begleitbrief Mietvertrag
- Namensschilderbestellung
- Einzugsmeldung Stadtwerke
- Einzugsmeldung Einwohnerkontrolle
- Einzugsmeldung Hauswart
- Wohnungsausweis
- Meldung Kontoverbindung
- Anfangsmietzinsformular
- Mietzinsdepot Anmeldung
- Standard-Hausordnung → nur verwenden, wenn für die Liegenschaft keine eigene besteht
- Eigentümerspezifische Dokumente

6.7 Mietvertrag, Begleitbrief und Unterlagen drucken



- Taste **F2 / Mietvertrag drucken (Gesamt-PDF inkl. Beilagen)**
- Dokument wird als PDF Datei generiert  und abgespeichert auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbol**  oben rechts

Mietverträge mit einer höheren Jahresnettomiete als die vom Eigentümer definierte Obergrenze muss die verantwortliche Person des Portfolio- oder Key Account-Managements im GARAIO REM visieren.

- Nach vollständigem Erfassen des Vertrags → Taste **F2 / Visum anfordern**
- Die zuständige Person erhält automatisch eine Pendenz zum Visieren des Mietvertrags
- Bis der Mietvertrag visiert ist, kann dieser nur mit Wasserzeichen «Entwurf» gedruckt werden
- Nach Visieren des Mietvertrags erhält der Bewirtschafter automatisch eine Pendenz zum Drucken des Vertrags
- Wird der Mietvertrag nach Visierung des Portfolio- oder Key Account Managements geändert, zwingend erneut das Visum bei ihm einholen

6.8 Unterzeichnete Mietvertragsunterlagen an Huwiler

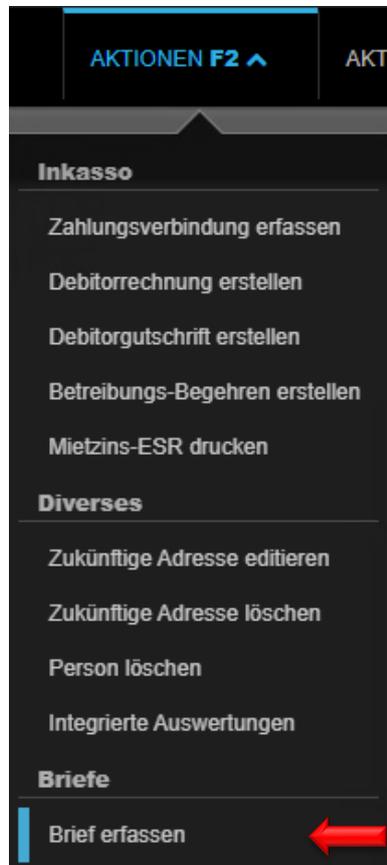
Nachdem alle Parteien den Vertrag unterzeichneten, die gesamten Dokumente als PDF Datei mailen an XXXzam@huwiler.ch.

Huwiler Services AG plausibilisiert und aktiviert den Vertrag, verschickt gegebenenfalls Einzahlungsscheine und hinterlegt die Vertragsunterlagen im Kendox → Anleitung [Ziffer 21 Dokumentenmanagementsystem \(DMS\) KENDOX](#).

Es werden nur Einzahlungsscheine für einen Monat versendet. Wünscht der Mieter weiterhin QR-Rechnungen für den Mietzins, muss er dies aktiv mitteilen.

6.9 Unterzeichneten Mietvertrag retournieren

Person **Hauptmieter** auswählen / Taste **F2** / **Brief erfassen**.



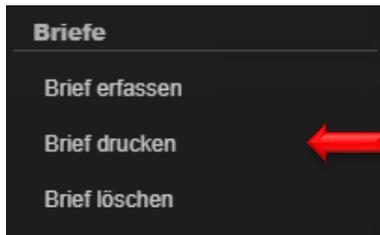
- Feld **Brief-Vorlage**: **Mietvertrag - zurücksenden** auswählen
- Button **Speichern**

Brief	
Sachbearbeiter	bv100 • von Kaenel Benjamin
Brief-Vorlage	Mietvertrag retournieren

- Feld **Sachbearbeiter**: prüfen, gegebenenfalls anpassen
→ Kontaktangaben dieser Person erscheinen in Brief
- Feld **Beschreibung**: Titel für Brief-Vorlage
- Feld **Mietvertrag**: Vertragsreferenz oder Mietername eingeben
- Abschnitt **Kopftext**: Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Button **Speichern**
- Briefftext überprüfen, gegebenenfalls anpassen mit Klick in Abschnitt **Kopftext**
- Button **Speichern**

Brief-Vorlage	Mietvertrag retournieren
Empfänger	105284 • Hans Muster
Sachbearbeiter	bv260 - von Kaenel
Beschreibung	Mietvertrag Hans Muster
Mietvertrag	Vertrag 11101.01.10000.03 • 01.01.2...

Kopftext	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div> B I U ✎ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ </div> <div>Textkonserven-Auswahl</div> </div>	
<p>{{begrueessung}}</p> <p>Als Beilage erhalten Sie den von uns unterzeichneten Mietvertrag für Ihre Unterlagen.</p> <p>Wir erinnern Sie, dass Sie den Einzahlungsschein für den Mietzins direkt von unserer zentralen <u>Liegenschaftsbuchhaltung</u> erhalten werden.</p>	



- Taste **F2** / **Brief drucken**
- Dokument wird als PDF Datei generiert  und gespeichert auf **Person** im Register **Dossier**
- Bei erneutem Druck des Briefes nach Korrekturen → PDF Datei der Vorversion löschen auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbolsymbol**  oben rechts

6.10 Mietvertrags-Änderungen nachverfolgen

Mit Klick auf **grüne Sprechblase** oben rechts auf Stufe Mietvertrag Historie der Änderungen im Mietvertrag abrufen.



Änderungen

22.09.2022 10:50
Mietvertrag aktualisiert

Feld	vorher	nachher
Kündigungsfrist Mieter (Mte)	12.00	36.00

27.04.2021 15:24
Mietvertrag-MWST-Pflichten neu berechnet

Feld	vorher	nachher
Gültig ab		01.10.2027
MWST-Pflichtig		Nein

6.11 Versand QR-Rechnungen auf Ja stellen

Mit dem Mietvertrag wird die Beilage Zahlungsverbindung / QR-Rechnungen per Post generiert. Wünscht der Mieter den halbjährlichen Versand von QR-Rechnungen per Post, muss dies auf jedem Mietvertrag des Mieters hinterlegt werden.

- Mietvertrag aufrufen
- Register **Inkasso / Exkasso** öffnen

aktiviert (01.03.2024 -) - visier

Mietvertrag	
Grunddaten	Grunddaten
Mieter	Mietvertragstyp
Objekte	Hauptobjekt
Mietbeginn / Mietdauer	Vertragsdatum
Mietzinsbasen	Sprache
Mietzinsreserve	Optiert
Mietzinsanpassung bei indexierten Verträgen	Sollgestellt bis
Kündigung	
Erneuerungsoptionen	Mieter
Sicherheitsleistung	Hauptmieter
Gebrauchszweck / Nebenräume	Hausadresse übernehmen
Inkasso	Bewohner
Interne Vertragsdaten	1. Solidarmmieter
Haftpflichtversicherung	Hausadresse übernehmen
Vorlage	Bewohner
Vertragsüberprüfung	2. Solidarmmieter
MWST-Pflichten	Hausadresse übernehmen
Anfangsmietzinsformular	Bewohner
Anschrift	
Briefanrede	Objekte
Beilagen	Zahlmodus
Staffelmietzins	
Historik	
Inkasso / Exkasso	
MWST-Pflicht-Historik	
Briefe	

- Taste **F2** / **In-/Exkasso-Konfiguration erfassen**

Zahlungsart	
Zahlungsart	QR-Rechnung
gültig ab	09.09.2024

QR-Rechnung	
MZ-Rechnung drucken (Massenaufbereitung)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
MZ-Rechnungs Empfänger	10532
QR-Rechnungs-Gruppe	Leer lassen für Standard-Gruppe

Alternativer Nebenkosten-Empfänger	
Nebenkosten-Empfänger	Referenz oder Name

Exkasso Nebenkostenguthaben	
Exkasso-ZV	Leer lassen für Default-ZV

- **gültig ab** per heute erfassen
- **MZ-Rechnung drucken** auf **Ja** stellen
- Button **Speichern** unten rechts



Wünscht ein Mieter mit **befristetem Mietvertrag** den halbjährlichen Versand von QR-Rechnungen per Post, muss ein Tag nach der Befristung eine neue **In-/Exkasso-Konfiguration** erstellt werden, in der der Button **MZ-Rechnung drucken** auf **Nein** gestellt wird. Ansonsten erhält der Mieter im Massenversand weiterhin ESR, falls bis zum Versandzeitpunkt keine Kündigung erfasst wurde.

7 Nachtrag

Im GARAIO REM gibt es zwei Arten von Nachträgen.

- Nachträge, welche die Vertragskonditionen betreffen → zu erstellen als Nachtrag im Mietvertrag
- Nachträge, welche die bisherigen Vertragskonditionen nicht verändern → Brief
Diese sind auf Stufe **Person** als Brief-Vorlage **Nachtrag - erstellen** verfügbar.

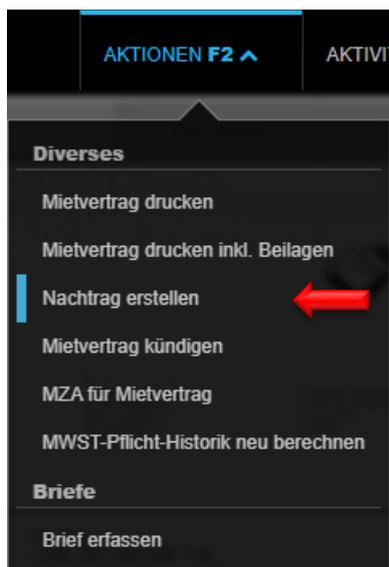
Beispiele:

- *Nachtrag Haustier*
- *Nachtrag Haushaltsgerät*
- *Nachtrag Ausbauten und bauliche Änderungen*

7.1 Nachtrag mit geänderten Vertragskonditionen

7.1.1 Nachtrag zu Mietvertrag erstellen

Mietvertrag auswählen, welcher einen Nachtrag braucht / Taste **F2** / **Nachtrag erstellen**.



- Feld **Nachtrag per**: Datum eingeben, ab welchem Nachtrag gültig ist
- Feld **Nachtragtext**: Grund erfassen, wieso es den Nachtrag braucht.
Dieser Text erscheint **nicht** auf Nachtrag
- Feld **Vertragsumschreibung**: Bei Wechsel des Hauptmieters
→ Button **Ja** setzen
- Feld **Nachtragsdokument**: Vorlage für Nachtrag auswählen
- Button **Speichern**

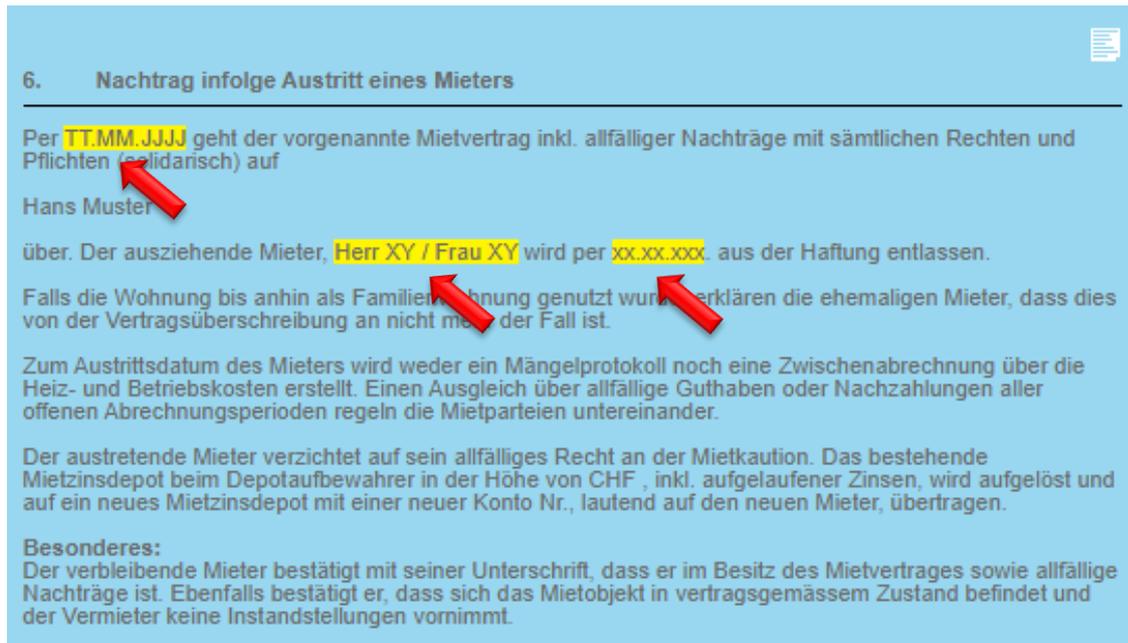
7.1.2 Konditionen des Nachtrags erfassen

Identisch wie beim Mietvertrag → Anleitung [Ziffer 5.4 Mietvertrag erfassen](#).

7.1.3 Nachtragstext vervollständigen

Die neu erfassten Vertragsbestandteile werden je nach Nachtragsart nicht automatisch in den Nachtragstext übernommen.

- Mit dem Mauszeiger über den Textblock fahren bis dieser blau eingefärbt ist
- **Weisses Dokument**  auswählen, mit Platzhalter gekennzeichnete Stellen ergänzen
- Button **Speichern**



6. Nachtrag infolge Austritt eines Mieters

Per **TT.MM.JJJJ** geht der vorgenannte Mietvertrag inkl. allfälliger Nachträge mit sämtlichen Rechten und Pflichten (solidarisch) auf
Hans Muster
über. Der ausziehende Mieter, **Herr XY / Frau XY** wird per **xx.xx.xxxx** aus der Haftung entlassen.

Falls die Wohnung bis anhin als Familienwohnung genutzt wurde, erklären die ehemaligen Mieter, dass dies von der Vertragsüberschreibung an nicht mehr der Fall ist.

Zum Austrittsdatum des Mieters wird weder ein Mängelprotokoll noch eine Zwischenabrechnung über die Heiz- und Betriebskosten erstellt. Einen Ausgleich über allfällige Guthaben oder Nachzahlungen aller offenen Abrechnungsperioden regeln die Mietparteien untereinander.

Der austretende Mieter verzichtet auf sein allfälliges Recht an der Mietkaution. Das bestehende Mietzinsdepot beim Depotaufbewahrer in der Höhe von CHF , inkl. aufgelaufener Zinsen, wird aufgelöst und auf ein neues Mietzinsdepot mit einer neuer Konto Nr., lautend auf den neuen Mieter, übertragen.

Besonderes:
Der verbleibende Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er im Besitz des Mietvertrages sowie allfällige Nachträge ist. Ebenfalls bestätigt er, dass sich das Mietobjekt in vertragsgemäsem Zustand befindet und der Vermieter keine Instandstellungen vornimmt.

7.1.4 Beilagen zum Nachtrag hochladen

Individuelle Dokumente wie abweichende Hausordnung, Pläne, Schnittstellenpapiere usw. können Sie ins GARAIO REM hochladen.

- Dazu zuerst die Unterlagen auf die RDS-Umgebung kopieren
→ Anleitung [Ziffer 17.6.1 Bilder auf RDS-Umgebung kopieren](#)
- Stufe **Mietvertrag** / Register **Beilagen**
- Feld **Bezeichnung**: Namen der Beilage erfassen
- Unterlagen mit drag and drop in Beilagenfeld ziehen



Mietvertrag

Beilagen

Staffelmietzins

Historik

Inkasso / Exkasso

MWST-Pflicht-Historik

Briefe

Beilage hochladen

Datum

Bezeichnung

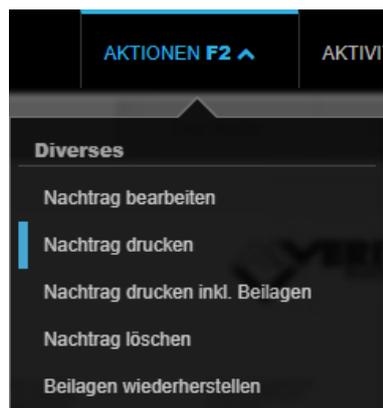
Beilagen können hier abgelegt werden (oder Klick für Auswahl)

7.1.5 Begleitbrief, weitere Unterlagen vervollständigen

Anschliessend an den Nachtrag erscheinen verschiedene bereits automatisch vorbereitete Dokumente.

- Scrollen Sie nach unten und ergänzen Sie die Dokumente, wo nötig
- Hinfällige Dokumente löschen Sie mit **Löschsymbolsymbol**  oben rechts auf dem Dokument

7.2 Nachtrag, Begleitbrief und Unterlagen drucken



- Taste **F2** / **Nachtrag drucken** resp. **Nachtrag drucken inkl. Beilagen**
- Dokument wird als PDF Datei generiert  und abgespeichert auf Stufe **Person** im Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbolsymbol**  oben rechts

7.2.1 Unterzeichnete Nachtragsunterlagen an Huwiler

Nachdem alle Parteien den Nachtrag unterzeichneten, die gesamten Dokumente als PDF Datei mailen an XXXzam@huwiler.ch.

Huwiler Services AG plausibilisiert und aktiviert den Nachtrag, verschickt gegebenenfalls Einzahlungsscheine und hinterlegt die Nachtragsunterlagen im Kendox.

7.3 Nachtrag zu bisherigen Vertragskonditionen

7.3.1 Nachtrag als Brief erstellen

Person **Hauptmieter** auswählen / Taste **F2** / **Brief erfassen** / Brief-Vorlage **Nachtrag - erstellen** auswählen.

- Feld **Beschreibung**: Inhalt des Nachtrags beschreiben
- Feld **Mietvertrag**: betroffenen Mietvertrag auswählen

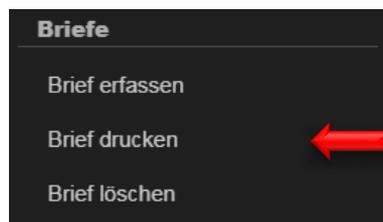
- Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten

- Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Button **Speichern**
- Text mit Klick in Feld ergänzen
- Button **Speichern**

Sie können in Ausnahmefällen individuelle Nachtragstexte erstellen:

- Individuellen Text eingeben in leere Felder **Kopftext** und **Brieftext**, ohne Textkonserven-Auswahl
- Button **Speichern**

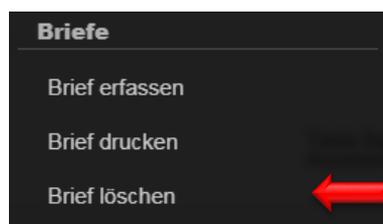
7.3.2 Nachtrag drucken



- Taste **F2** / **Brief drucken**
- Nachtrag wird als PDF Datei generiert  und gespeichert auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Bei erneutem Druck des Nachtrags nach Korrekturen → PDF Datei der Vorversion löschen auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol**  **Druckersymbol**
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbolsymbol**  oben rechts

7.3.3 Nachtrag löschen

- Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Klick auf gewünschten Nachtrag



- Taste **F2** / **Brief löschen**
- Löschen bestätigen mit Button **Ok**

7.3.4 Begleitbrief zu Nachtrag

Diesen können Sie ebenfalls über Register **Briefe** erfassen. Er wird bei Nachträgen zu bisherigen Vertragskonditionen nicht automatisch erstellt.

- Person **Hauptmieter** auswählen / Taste **F2** / **Brief erfassen** / Brief-Vorlage **Nachtrag - Begleitbrief**

7.3.5 Unterzeichnete Nachtragsunterlagen an Huwiler

Nachdem alle Parteien den Nachtrag unterzeichneten, die gesamten Dokumente als PDF Datei mailen an XXXzam@huwiler.ch.

Huwiler Services AG plausibilisiert den Nachtrag und hinterlegt die Nachtragsunterlagen im Kendox.

8 Optionseinlösung

Übt ein Mieter seine Option aus → einen Nachtrag zum laufenden Mietvertrag erstellen.

8.1 Optionseinlösung erfassen

- Person **Hauptmieter** auswählen / **Mietvertrag** auswählen / Register **Optionentypen**
- Klick auf gewünschte Option

Optionentypen	
Mietvertrag	
Beilagen	
Staffelmietzinse	
Historik	
Inkasso / Exkasso	
MWST-Pflicht-Historik	
Briefe	
Dossier	
Optionentypen	

Option bis	Optionentyp	Option ausgeübt
31.12.2032	unechte Option	Ja
31.12.2037	unechte Option	Nein

Wenn die Option ausgeübt wurde Feld **Option ausgeübt**: Button **Ja** setzen

Option bis	31.12.2032
Optionentyp	unechte Option
Option ausgeübt	Ja

8.2 Unechte Option: Verhandlungsdatum erledigen

- Person **Hauptmieter** auswählen / **Mietvertrag** auswählen / Register **Termine**
- Klick auf gewünschte Option

Termine			
Mietvertrag			
Beilagen			
Staffelmietzinse			
Historik			
Inkasso / Exkasso			
MWST-Pflicht-Historik			
Briefe			
Dossier			
Optionentypen			
Termine			
Untermiete			

Terminotyp	Termin	erledigt
Verhandlungsdatum	31.12.2031	Nein

Wenn neue Vertragskonditionen vereinbart wurden → Feld **erledigt**: Button **Ja** setzen

Terminotyp	Verhandlungsdatum
Termin	31.12.2031
erledigt	Ja

8.3 Nachtrag für Optionseinlösung erstellen

- Person **Hauptmieter** auswählen / **Mietvertrag** auswählen / Taste **F2** / **Nachtrag erstellen**
- Feld **Nachtragsdokument: Nachtrag Optionseinlösung** auswählen / Button **Speichern**
- Neue Vertragskonditionen erfassen und Nachtragstext anpassen
- Erhält der Mieter eine weitere Option → vorgehen nach Anleitung [Ziffer 5.4.11 Erneuerungsoptionen](#) und [Ziffer 5.4.12 Optionstypen | Termine](#)
- Nachtrag mit Begleitbrief drucken und an Mieter senden
- Unterzeichnete Nachtragsunterlagen mailen an XXXzam@huwiler.ch

Detaillierte Anleitung → [Ziffer 6.1 Nachtrag mit geänderten Vertragskonditionen](#).

9 Wertvermehrende Investitionen WVI

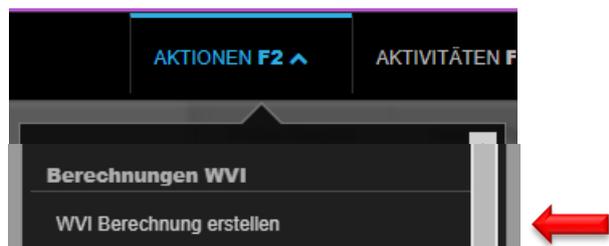
Wertvermehrende Investitionen können über das GARAIO REM berechnet und mittels Mietzinsanpassung angezeigt werden. Alternativ können die Reserven aufgrund der Berechnungen im GARAIO REM auch auf den Objekten gebildet werden.

Es stehen zwei Berechnungsarten zur Verfügung. Die Standard-Berechnungsart, die den Unterhalt mit 10% von den beiden Positionen Verzinsung und Amortisation berücksichtigt und den Ansatz, bei dem der Umsatz mit 1% des wertvermehrenden Anteils berücksichtigt wird. Die Beträge können nach Fläche (m²), nach Anzahl Objekte oder nach Höhe der Nettomietzinse auf die Objekte verteilt werden.

Es können mehrere Berechnungen für dieselbe wertvermehrende Investition per selbem Datum erstellt werden, z.B. um die für den Eigentümerin rentabelste Konfiguration zu eruieren. Solange sich eine Berechnung WVI im Status „In Erfassung“ befindet (d.h. sie wurde weder in einer MZA verwendet, noch wurden Reserven gebildet), werden keine effektiven Anpassungen vorgenommen.

9.1 WVI Berechnung erstellen

Liegenschaft auswählen, für die die wertvermehrenden Investitionen berechnet werden sollen /Taste **F2** / **WVI Berechnung erstellen**



9.1.1 Berechnungsmaske ausfüllen

WVI Berechnung erstellen

Gültig ab
Beschreibung
Mietzinsreserven-Typ für die Umwandlung
Kostentotal (CHF)
Förderbeiträge (CHF)
Anteil Unterhalt (%)
Anteil Wertvermehrung (%)
Referenzzinssatz für Hypothek (%)
Zuschlag Referenzzinssatz (%)
Lebensdauer in Jahren
Berechnungsart Unterhalt
Berechnung aufgrund
Runden auf

- Datum eingeben, ab wann die Berechnung erfolgt
- Beschreibung betreffend Inhalt eingeben
- Mietzinsreserven-Typ auswählen
- Kostentotal und erhaltene Förderbeiträge in CHF erfassen
- %-Satz für Anteil Unterhalt und Anteil Wertvermehrung eintragen
- Referenzzinssatz und Zuschlag in % für Hypothek erfassen
- Lebensdauer der Investition eingeben
- Berechnungsart betreffend Unterhalt und Berechnung aufgrund auswählen
- Rundung definieren



Möglichst präzisen Reserven-Typ auswählen und gleichen Reserven-Typ nicht mehrmals verwenden, damit möglicherweise bereits bestehende Berechnungen nicht überschrieben werden.

- Button **Speichern** unten rechts

9.1.1 Selektieren und Speichern

- Betroffene Objekte selektieren
- Button **Speichern** unten rechts

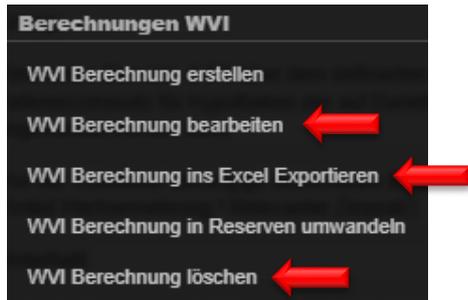
Berechnungen WVI, In Erfassung

Referenz	Objektart	Stockwerk	Hauptmieter	m2 gesamt	Erhöhung p.a.	Erhöhung p.m.	Gespeicherte Erh. p.m.	Datum letzter MZ
<input checked="" type="checkbox"/> 11101.01.10000	Wohnung	EG		138.0	247.70	20.65	20.65	01.11.2023
<input checked="" type="checkbox"/> 11101.01.10001	Wohnung	EG		114.0	204.60	17.05	17.05	01.02.2024
<input checked="" type="checkbox"/> 11101.01.10002	Wohnung	EG		138.0	247.70	20.65	20.65	01.12.2023
<input type="checkbox"/> 11101.65.90016	EHP Einstellhall...	1. UG						
<input type="checkbox"/> 11101.65.90020	EHP Einstellhall...	1. UG						
<input type="checkbox"/> 11101.65.90021	EHP Einstellhall...	1. UG						
<input type="checkbox"/> 11101.65.90022	EHP Einstellhall...	1. UG						

Das Datum der letzten MZ-Anpassung liefert bereits auf der Ansicht einen Hinweis, ob sich die WVI auf den Mieter abwälzen lässt.

9.1.2 Exportieren, bearbeiten und löschen

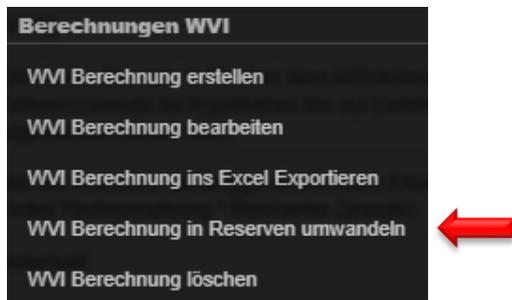
- Mit Taste **F2** / **WVI Berechnung ins Excel exportieren** können Daten ins Excel exportiert werden
- Mit Taste **F2** / **WVI Berechnung bearbeiten** können Daten für die Berechnung bei Bedarf bearbeitet werden
- Mit Taste **F2** / **WVI Berechnung löschen** kann die Berechnung gelöscht werden



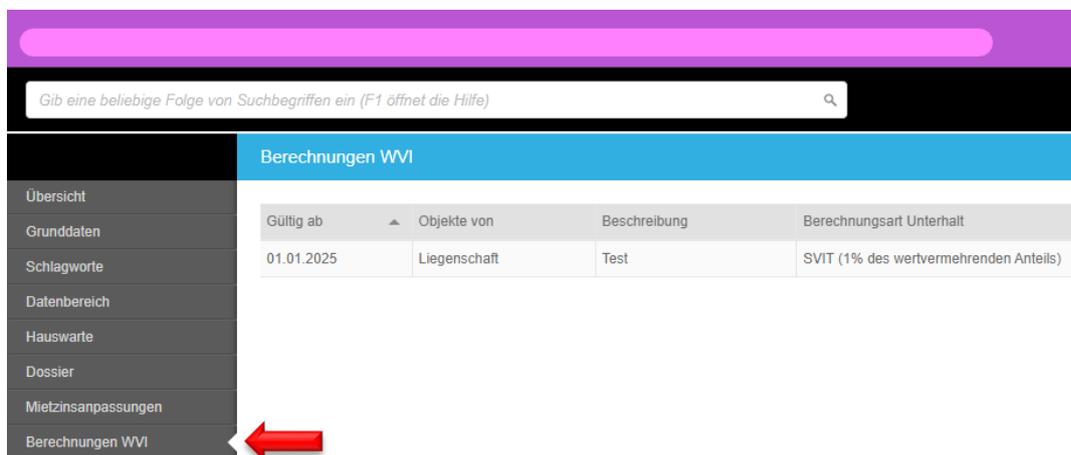
9.1.3 WVI in Reserven umwandeln

Werden die wertvermehrenden Investitionen nicht direkt überwält, sondern Reserven gebildet, können diese in der Berechnung mit der Taste **F2** / **WVI Berechnung in Reserven umwandeln** in Reserven umgewandelt werden. Die Reserven werden automatisch auf allen ausgewählten Objekten hinterlegt.

- Taste **F2** / **WVI Berechnung in Reserven umwandeln**



- Umgewandelte, wertvermehrnde Investitionen sind auf Stufe **Liegenschaft** im Register **Berechnungen WVI** ersichtlich



9.1.4 Anzeige WVI via Mietzinsanpassung

Nach dem Speichern der Berechnung, können die wertvermehrenden Investitionen den Mietern via Mietzinsanpassung angezeigt werden. Die Mietzinsanpassungen können im GARAIO REM auf Stufe **Liegenschaft** mit der Taste **F2 / MZA über alle Mietverträge erstellen** erstellt werden. Im Abschnitt **WVI Berechnung anwenden** können die wertvermehrenden Investitionen ausgewählt werden.

Anleitung [Ziffer 9.1 MZA Liegenschaft oder Mietvertrag erstellen.](#)

Ohne die Eingabe eines Prozentsatzes werden 100% der gespeicherten wertvermehrenden Investitionen überwält. Soll z.B. nur 50% der wertvermehrenden Investition auf die Mietzinse überwält und 50% als Reserven auf dem Objekt hinterlegt werden, kann beim Prozentsatz 50% erfasst werden. Dadurch werden für die restlichen 50% automatisch Reserven gebildet und diese werden auch entsprechend auf der Mietzinsanpassung angezeigt.

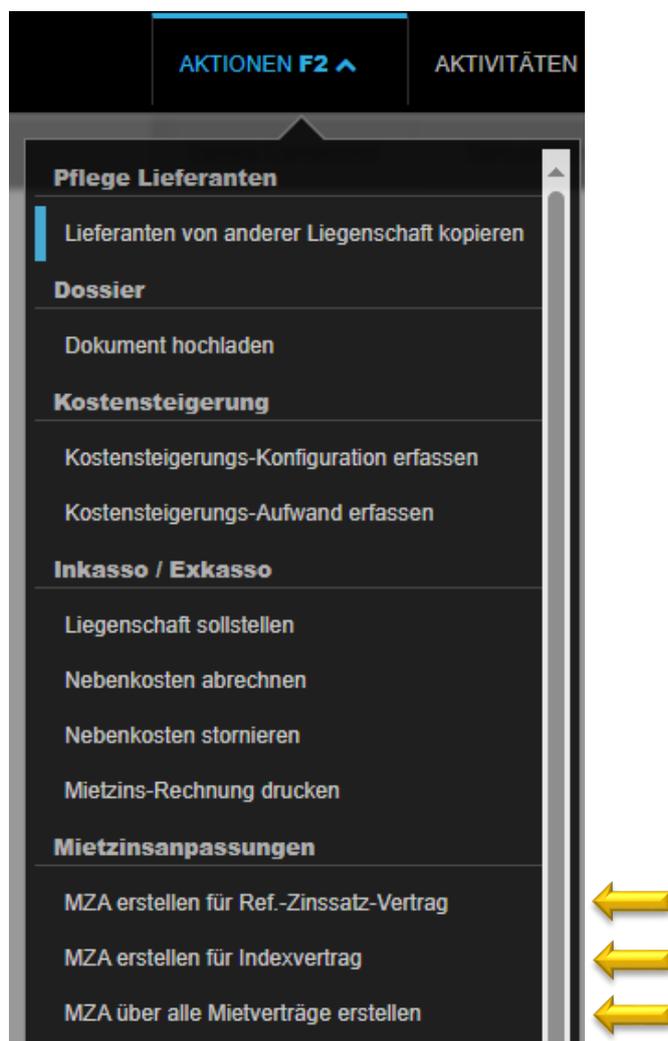
10 Mietzinsanpassung MZA

Mietzinsanpassungen können Sie über eine oder mehrere ganze Liegenschaften oder für einen einzelnen Mietvertrag erstellen.

10.1 MZA ganze Liegenschaft erstellen

→ Wird die Anpassung eines einzelnen Mietvertrages gewünscht wird, diesen Punkt überspringen und weiterfahren mit [9.2 MZA Mietvertrag erstellen](#).

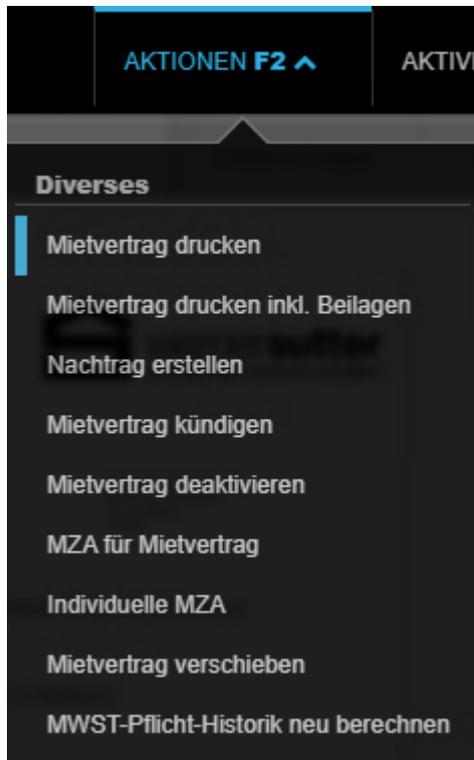
Liegenschaft auswählen, für welche/n die Anpassung erfolgen soll /
Taste **F2** / gewünschte Mietzinsanpassungsart auswählen



- Weiter mit [9.2.1 Anpassung allgemein konfigurieren](#)

10.2 MZA Mietvertrag erstellen

Mietvertrag auswählen, für welche/n die Anpassung erfolgen soll /
Taste **F2** / **MZA für Mietvertrag**.



10.2.1 Anpassung allgemein konfigurieren

- Datum eingeben, ab dem der neue Mietzins gültig ist
- Button **MZA erstellen** unten rechts



10.2.2 Allgemeine Parameter

Einstellungen wählen für Berechnungsart, Druck und Post-Versand.

Wenn gewünscht, automatische Berechnung mit Vorschlag für nächstmöglichen Anpassungstermin und separater Versand an Solidarmmieter anwählen.

Allgemeine Parameter			
Runden auf	Auf ganzen Franken runden	Ausgabe Mietzinsbasis	Alte und neue Mietzinsbasis ausg...
Berechnungsart	Individuelle Berechnung	Ausgabe Reserve	Ausgabe Reserve
Anpassungstyp	Anpassung	Post-Versand	Normal-Versand
Separater Versand an Solidarmmieter	<input type="checkbox"/> Nein		
Anpassung auf nächst möglichen Termin	<input type="checkbox"/> Nein	Berechnungsdatum für Datumsvorschlag	20.05.2022



Im Feld **Runden auf Auf 5er-Rappen runden** anwählen, um Differenzen zwischen Mietzinsanpassungsformular und Sollstellung zu vermeiden.

10.2.3 Mietzins

Neue Basis erfassen, wenn Anpassung aufgrund der Mietzinsbasis erfolgt.

Mietzins			
Referenzzinssatz	02.09.2020 (1.25%)	Indexstand	31.08.2020
Kostensteigerung	31.08.2020		

10.2.4 Weitere Anpassungen der Nettomiete

- Bei anderen Anpassungen → Nettomiete hier entweder mit Betrag oder Prozentsatz anpassen
- Zwingend eine Begründung erfassen, welche ebenfalls auf dem MZA-Formular erscheint

Weitere Anpassungen der Nettomiete			
	+/- CHF	+/- %	Begründung
Anpassung Nettomiete	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Förderbeiträge für wertvermehrnde Verbesserungen		<input type="checkbox"/> Nein	

10.2.5 Nebenkostenkomponenten

- Nebenkosten mit einem Betrag oder Prozentsatz anpassen
- Zwingend eine Begründung erfassen, welche ebenfalls auf dem MZA-Formular erscheint

Nebenkostenkomponenten			
Komponente	+/- CHF	+/- %	Begründung
<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

10.2.6 Wertvermehrende Investitionen – WVI Berechnung anwenden

- Berechnung wertvermehrende Investition auswählen
- An den Mieter zu überwälzenden Betrag oder %-Satz der Überwälzung an den Mieter erfassen
- Textkonserve Begründung auswählen oder Begründung manuell eintragen

WVI Berechnung anwenden			
Wertvermehrende Investition	CHF	%	Begründung
<input type="text" value="Referenz oder Name"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Textkonserve"/>

10.2.7 Mietzinsreserven anwenden

Mietzinsreserven anwenden			
Reserve	CHF	%	Begründung
<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

10.2.8 Mietzinsreserve(n) beibehalten oder neu bilden

Bei Mietzinsanpassungen mit weiterhin bestehender Reserve zwingend Bezeichnung der Reserve prüfen und gegebenenfalls Mietzinsanpassung manuell ausserhalb von GARAIO REM erstellen.

Mietzinsreserven aus früheren Mietverträgen oder Mietzinssenkungen sind aus systemtechnischen Gründen momentan ausschliesslich erfasst als **Mietzins-Reserve aufgrund ungenügender Nettorendite**, auch wenn sie aus einem anderen Grund bestehen.

Falls durch die Mietzinsanpassung Mietzinsreserven beibehalten bleiben oder neu entstehen:

- Feld **Reserve:** **Mietzins-Reserve aufgrund ungenügender Nettorendite** auswählen
- Feld **Betrag:** Totalbetrag in CHF der Reserve(n) erfassen

Mietzinsreserve(n) bilden	
Reserve	Betrag
<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>	<input type="text"/>



MZA-Formular manuell ausserhalb von GARAIO REM erstellen bei Mietzins-Reserve(n), welche aus ANDEREN Gründen bestehen als aufgrund ungenügender Nettorendite.

- Manuell ausserhalb von GARAIO REM erstelltes MZA-Formular als PDF Datei mailen an XXXzam@huwiler.ch
- Huwiler Services AG erfasst den neuen Mietzins im GARAIO REM.
- Manuell ausserhalb von GARAIO REM erstelltes MZA-Formular an Mieter senden
- Huwiler Services AG verschickt gegebenenfalls Einzahlungsscheine und hinterlegt die Mietzinsanpassung im Kendox.

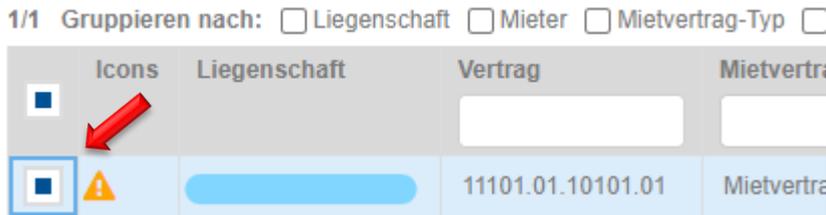
10.2.9 Diverses

Zwingend eine Begründung erfassen, welche ebenfalls auf dem MZA-Formular erscheint.

Diverses			
Neuer Kündigungstermin	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>	Begründung	<input type="text"/>
Neu indiziert zu (%)	<input type="text"/>	Begründung	<input type="text"/>
sonstige Begründung	<input type="text" value="Textkonserven-Auswahl"/>		

10.2.10 Individuelle Anpassungen: zur Auswahl einzelner Mieter

Bei Mietzinsanpassung über die ganze Liegenschaft → hier einzelne Mieter auswählen, für welche Sie eine Mietzinsanpassung drucken möchten.



10.2.11 Provisorische MZA drucken

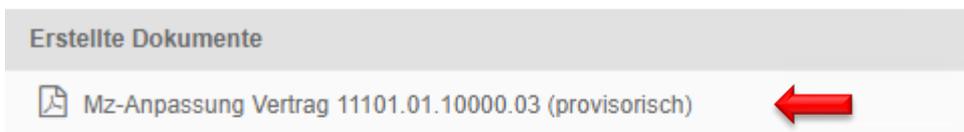


- Klick auf **Druckersymbol** in Zeile ganz rechts

- Im Register **Verarbeitungen** erscheint ein neuer Arbeitsauftrag
- Seite aktualisieren mit Taste **F5** bis Prozess beendet ist



- Oben rechts im Abschnitt **Erstellte Dokumente** mit Klick auf die PDF Datei **Mz-Anpassung Vertrag [Nummer] (provisorisch)** die Mietzinsanpassung öffnen in einem neuen Browserfenster
- MZA-Formular drucken



10.3 MZA über mehrere Liegenschaften

- Schnellzugriff auf Erfassungsmaske: In **Freitextsuche Expertenbefehl** ! eingeben: **Mietzinsanpassungen über mehrere Liegenschaften**
- Taste **F2** / entsprechende Mietzinsanpassung auswählen



- Liegenschaften und/oder Schlagworte, Gültig ab Datum und Beschreibung erfassen

Mietzinsanpassung erstellen für Ref.-Zinssatz-Vertrag

The screenshot shows a form titled 'Anpassung allgemein konfigurieren'. It has four rows, each with a label on the left and an input field on the right. Red arrows point to the right of each input field. The fields are: 'Liegenschaft' with the placeholder 'Ref. oder Bezeichnung', 'Schlagworte', 'Gültig ab' with a calendar icon, and 'Beschreibung'.

- Weiter mit [Ziffer 8.2.1](#)

10.4 Gültig ab Datum bearbeiten

- Klick auf die entsprechende Mietzinsanpassung
- neues Gültig ab Datum erfassen

The screenshot shows a dialog box with a close button (x) in the top left. Below it is a header '11101.01.10101.01'. A warning icon and text 'Warnungen:' are shown. Below that is a bold heading '1) Kündigungstermine werden nicht eingehalten'. At the bottom, there is a 'Gültig ab' field with the date '01.01.2024' and a calendar icon. A red arrow points to the calendar icon.

- Button **Speichern** (unten rechts)

10.5 Provisorische MZA an Huwiler

- Visierte provisorische MZA als PDF Datei mailen an XXXzam@huwiler.ch
- Huwiler Services AG plausibilisiert die Mietzinsanpassung, gibt sie im GARAIO REM frei und erstellt Ihnen eine Pendeuz zum Druck und Versand der definitiven Mietzinsanpassung und der neuen QR-Rechnung an den Mieter.

10.6 Definitive MZA drucken und verschicken



- Taste **F2** / **MZA definitiv drucken**
- Dokument wird als PDF Datei generiert  und abgespeichert auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbol**  oben rechts

Mietzinsanpassung drucken

Druck Parameter

Neue QR-Rechnungen drucken Ja

Datum von 

Datum bis 

QR-Rechnungs-Druck-Art:

QR-Rechnung nur auf letzter Seite; erste Seiten ganz füllen

Auf allen Seiten Platz für Einzahlungsschein lassen

Einzahlungsschein(e) in separatem PDF

Mietzinsanpassung Parameter

Post-Versand 

Separater Versand an Solidarmmieter Nein

- **Datum bis** anpassen, damit nur QR-Rechnung für einen Monat gedruckt wird
- Versandart auswählen
- Möglichkeit zur nachträglichen Anpassung für den separaten Versand an Solidarmmieter
- Button **Speichern** unten rechts

10.7 Definitive MZA an Huwiler | Hauptmieter sowie Solidarmmieter

- Mailen Sie danach bitte umgehend die unterzeichnete definitive MZA als PDF Datei an XXXzam@huwiler.ch.
- Huwiler Services AG hinterlegt die Mietzinsanpassung im Kendox.

10.8 MZA löschen

- **Liegenschaft** auswählen / Register **Mietzinsanpassung**
In Übersicht **Mietzinsanpassungen** gewünschte Anpassung anklicken.
Aktivierte MZA können nicht gelöscht werden
- Button **Zurück** unten rechts
- GARAIO REM Meldung «Willst du die individuellen Anpassungen zurücksetzen?» bestätigen mit Button **Ok**
- Taste **F2** / **MZA löschen**
- GARAIO REM Meldung «MZA löschen» bestätigen mit Button **Ok**

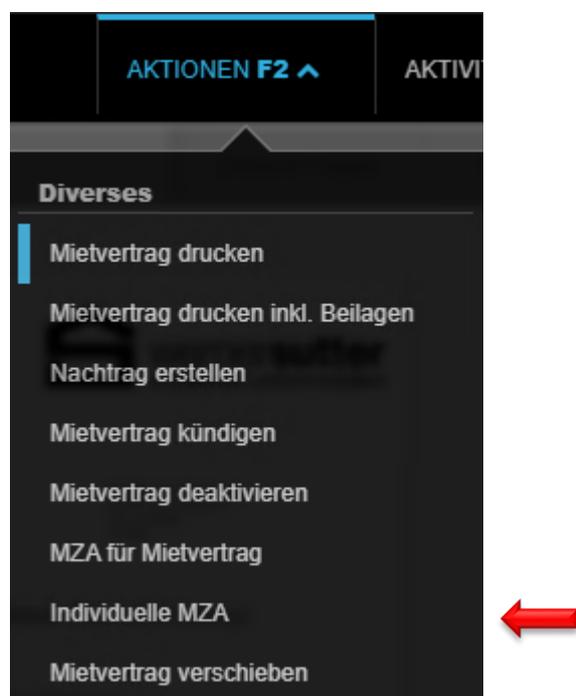
10.9 Individuelle MZA: zur Mitteilung von vertraglich bereits vereinbarten Mietzinsänderungen

Beispiel: Bei Staffelmietverträgen Hauptmieter die neu geltende höhere Staffelmiete anzeigen.



Die vertraglich vereinbarten Mietzinse müssen im **Mietvertrag** / Register **Staffelmietzinse** erfasst sein.
Anleitung → [Ziffer 5.4.22 Staffelmiete](#).

Stufe **Objekt** / Register **Mietvertrag** / Taste **F2** / **Individuelle MZA**.



- Datum eingeben, ab welchem der neue Mietzins gültig ist
- Zwingend eine Begründung erfassen, welche ebenfalls auf dem MZA-Formular erscheint
- Art des Post-Versands auswählen

Individuelle Mietzinsanpassung für Vertrag 24111.04.10206.01

Anpassung allgemein konfigurieren

Gültig ab	<input type="text" value=""/>	Beschreibung	<input type="text" value="Vertrag 24111.04.10206.01"/>
Allgemeine Begründung	<input type="text" value=""/>	sonstige Begründung	<input type="text" value=""/>
Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen		<input type="button" value="Nein"/>	

Allgemeine Parameter

Ausgabe Mietzinsbasis	<input type="button" value="Keine Ausgabe der Mietzinsbasis"/>	Post-Versand	<input type="button" value="Normal-Versand"/>
-----------------------	--	--------------	---

Individuelle MZA prüfen und drucken.

Nebenkostenkomponenten												
Komponente	+/- CHF		+/- %		Begründung							
Individuelle Anpassungen												
Vertrag	Objektart	Mieter	Zimmer	m2	Netto Tot. alt	Netto Tot. neu	Anp. Netto	Brutto Tot. alt	Brutto Tot. neu	NK Tot. alt	NK Tot. neu	
24111.04.10206.01	Wohnung		3.5	72.00	1'152.00	1'200.00	48.00	1'333.00	1'381.00	181.00	181.00	

MZA drucken

Solche individuellen MZA benötigen keine Genehmigung, da der neue Mietzins bereits im Mietvertrag vereinbart wurde.

- **Bei individuellen MZA aus rechtlichen Gründen zwingend zusätzlich für jeden Solidarmmieter eine individuelle MZA manuell ausserhalb von GARAIO REM erstellen.**
- Diese zum gleichen Zeitpunkt wie die individuellen MZA des Hauptmieters **in separatem Couvert** an Solidarmmieter senden.

- Individuelle MZA verschicken
- Mailen Sie danach bitte umgehend die unterzeichnete individuelle MZA des Hauptmieters und der Solidarmmieter als PDF Datei an XXXzam@huwiler.ch.
- Huwiler Services AG verschickt gegebenenfalls Einzahlungsscheine und hinterlegt die Mietzinsanpassung im Kendox.

11 Einzahlungsscheine und Rechnungen

11.1 Druck und Versand von technischer Bewirtschaftung

11.1.1 Einzelne Einzahlungsscheine bei Mieteranfragen

Wünschen einzelne Mieter neue Einzahlungsscheine, erstellt und verschickt diese die technische Bewirtschaftung.

Person auswählen / Taste **F2** / **Mietzins-ESR drucken**.



Neue Einzahlungsscheine nur verschicken bis zum nächsten halbjährlichen Huwiler ESR-Massenversand, d.h. bis 30. Juni resp. 31. Dezember.

The screenshot shows a dark-themed menu titled 'AKTIONEN F2'. Under the 'Inkasso' section, 'Mietzins-ESR drucken' is highlighted with a red arrow. Other options include 'Zahlungsverbindung erfassen', 'Debitorrechnung erstellen', 'Debitorgutschrift erstellen', and 'Betreibungs-Begehren erstellen'. Under 'Diverses', there are options like 'Zukünftige Adresse editieren', 'Zukünftige Adresse löschen', 'Person löschen', 'Mietverträge kündigen', and 'Integrierte Auswertungen'. Under 'Briefe', there is 'Brief erfassen'.

- Gewünschte Periode auswählen:
1. Tag des Monats bis letzter Tag des Monats
- **Ausgabe-Format: PDF** auswählen
- Button **Abrufen** unten rechts

The form contains the following fields and options:

- Person: 105284 • Hans Muster
- Liegenschaft: Ref. oder Bezeichnung
- Datum von: 01.01.2021
- Datum bis: 30.06.2021
- Ausgabe-Format: PDF
- Logo anzeigen: Ja
- ESR-Druck-Art:
 - ESR nur auf letzter Seite; erste Seiten ganz füllen
 - Auf allen Seiten Platz für Einzahlungsschein lassen
 - Einzahlungsschein(e) in separatem PDF

- Im Register **Verarbeitungen** erscheint ein neuer Arbeitsauftrag
- Seite aktualisieren mit Taste **F5** bis Prozess beendet ist
- Oben rechts im Abschnitt **Erstellte Dokumente** mit Klick auf die PDF Datei **Mietzins-Rechnungen als PDF Datei** die Einzahlungsscheine öffnen in einem neuen Browserfenster
- Einzahlungsscheine drucken
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbol** oben rechts

The 'Erstellte Dokumente' section shows a list of documents:

- Test-BESR-File als Text-Datei
- Mietzins-Rechnungen als PDF-Datei (Post)

11.1.2 Einzahlungsscheine für Debitorrechnungen | Weiterverrechnungen

→ Anleitung [Ziffer 10 Debitorrechnung | Weiterverrechnung](#).

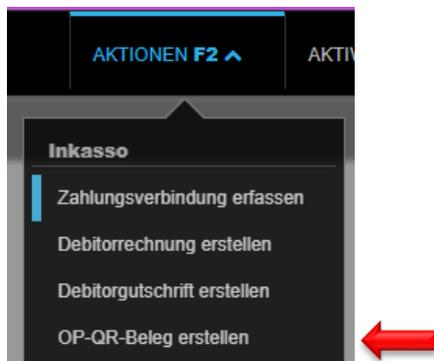
11.1.3 Einzahlungsscheine für Zahlungsvereinbarungen

→ Anleitung [Ziffer 14 Zahlungsvereinbarung](#).

11.1.4 OP-QR-Einzahlungsschein offene Forderungsposten

Auf einem Debitor kann OP-QR-Beleg für offene Forderungsposten erstellt werden. Mit der Erstellung eines OP-QR-Belegs werden keine Buchungen ausgelöst, deshalb kann er beliebig oft erstellt und wieder gelöscht werden. Bei der Zahlung werden alle im OP-QR-Beleg beinhalteten Forderungsposten des Debtors automatisch ausgeglichen.

- **Person** auswählen / Taste **F2** / **OP-QR-Beleg erstellen**



- **OP-QR-Beleg** und **Kopftext** prüfen und ggf. anpassen

OP-QR-Beleg	
Debitor	111696
Buchhaltung	11101
Rechnungsdatum	13.03.2025
Fälligkeitsdatum	12.04.2025
Rechnungsempfänger	111696
Sachbearbeiter	
Mietvertrag	Referenz

Kopftext	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> B I U ↵ ↻ ☰ ☱ ☲ ☳ ☴ ☵ ☶ ☷ </div>	

Red arrows point to the search icons in the 'Buchhaltung', 'Rechnungsdatum', 'Fälligkeitsdatum', and 'Rechnungsempfänger' fields, and to the 'Kopftext' header.



Das Fälligkeitsdatum hat einen informativen Charakter und hat keinen Einfluss auf den Mahnlauf. Die Forderungsposten behalten ihre bisherige Fälligkeit.

- **Offene Posten** auswählen

Positionen				Offene Posten ▾	Summe: 0.00
Fälligkeit	Forderung	Objektart	Mahnstatus		Saldo
01.11.2022	BM 11101.01.10001.04	Wohnung	00 (40)		1760.00
16.06.2023	DR 10201688	-	00 (40)		97.40
17.12.2023	NK 10044717	Wohnung	00 (21)		336.35

Forderungsposten	Betrag
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Positions-Text"/>	

- Button **Speichern** unten rechts
- Taste **F2** / **OP-QR-Beleg drucken** oder **OP-QR-Beleg per Mail versenden**



11.2 Druck und Versand von Huwiler Services AG

Der Versand erfolgt direkt an die Mieter.

- Einzahlungsscheine für neue Mietverträge und Nachträge nach deren Aktivierung.
- Halbjährliche ESR-Massenversände der Perioden 1.1. – 30.6. respektive 1.7. – 31.12.
- Einzahlungsscheine für HK/NK Abrechnungen zusammen mit Abrechnung

12 Debitorrechnung | Weiterverrechnung



Zuerst immer prüfen, ob der Debitor (Person) und / oder ein allfällig abweichender Rechnungsempfänger bereits bestehen, *Beispiel: Sozialamt* → Namen in der **Freitextsuche** eingeben.

Falls nicht vorhanden, Debitor und / oder Rechnungsempfänger erfassen → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

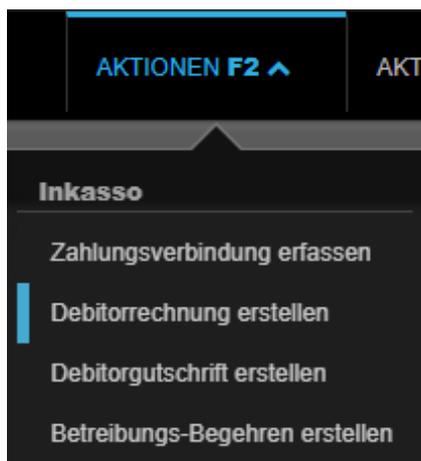
12.1 Debitorrechnung erstellen

- **Person** auswählen / Taste **F2** / **Debitorrechnung erstellen**

Bei Weiterverrechnung von Kreditorrechnungen bitte zusätzlich beachten: [Ziffer 10.3 Kreditorrechnung weiterverrechnen](#).



- Bitte **erst nach Abschluss aller Eingaben und Kontrolle der Rechnung** → Button **Speichern**
- Button **Prüfen**, um Ihre Eingaben für die Rechnung zu prüfen



Abschnitt **Debitorrechnung**: Mit rotem Pfeil markierte Felder erfassen

- **Buchhaltung** Betroffene Liegenschaft
- **Rechnungsdatum** Datum der Debitorrechnung an Mieter resp. Dritte
- **Fälligkeitsdatum** Datum der Fälligkeit der Debitorrechnung
- **Buchungsdatum** Datum der Debitorrechnung
- **Rechnungsempfänger** Abweichender Empfänger
- **Sachbearbeiter** Zuständige Person bei technischer Bewirtschaftung
- **Mietvertrag** Wenn Mietvertrags-Anschrift verwendet werden soll

Debitorrechnung	
Debitor	105284 • Hans Muster
Buchhaltung	11101 - Musterstrasse 10, 3000 Bern
Rechnungsdatum	21.09.2020
Fälligkeitsdatum	21.10.2020
Buchungsdatum	21.09.2020
Rechnungsempfänger	105284 • Hans Muster
Sachbearbeiter	adminid • Huwiler Services AG
Mietvertrag	11101.01.10000.03 • 01.01.2021 • Hans Muster



Abschnitt **Anhänge**

- Allfällige Belege zur Debitorrechnung anhängen

Anhänge

Zusätzliche Dokumente (im PDF-Format) können hier via Drag & Drop (oder Klick für Auswahl) hinzugefügt werden

Abschnitt **Kopftext**

- Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Button **Prüfen**
- Text mit Klick in Feld ergänzen

Kopftext

B I U ↵ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰

Positionen Offene Posten ▾

Textkonserven-Auswahl ▾

- Schlussabrechnung
- Inserate
- LSV
- Sehr geehrte
- Allgemeine Bedingungen

Summe: **0.00**



Abschnitt **Positionen**: Forderungspositionen eingeben

- Beliebig viele neue Positionen erstellen
- Im Register **Offene Posten** bereits bestehende Posten auswählen. Diese werden nicht erneut verbucht.

Pflichtfelder

- **Bewegungstext** Buchungstext eingeben für Finanzkontoauszug → erscheint nicht auf Rechnung
- **Habenkonto** Zwingend Ertragskonto **Einnahmen aus Weiterverrechnung** oder **Übriger Ertrag**
 - **Eigentümer nicht MWST-pflichtig** = Ertragskonto ohne MWST
 - **Eigentümer MWST-pflichtig**
 - Weiterverrechnung ist Schadenersatz = Ertragskonto ohne MWST
 - Alle übrigen Weiterverrechnungen = Ertragskonto mit MWST
- **MWST-CD**
 - **Eigentümer ist nicht MWST-pflichtig** = 00 – Keine MWST
 - **Eigentümer MWST-pflichtig**
 - Weiterverrechnung ist Schadenersatz = 00 – Keine MWST
 - Alle übrigen Weiterverrechnungen = NO – Normal-Satz
- **LG / Haus / Objekt** Entsprechende Referenz auswählen → für Lebenslauf-Eintrag von LG / Haus / Objekt
- **Betrag** CHF; Rechnungen immer positiv eingeben
- **Positions-Text** Beschreibung eingeben, welche auf der Rechnung erscheint
- Button **Prüfen**



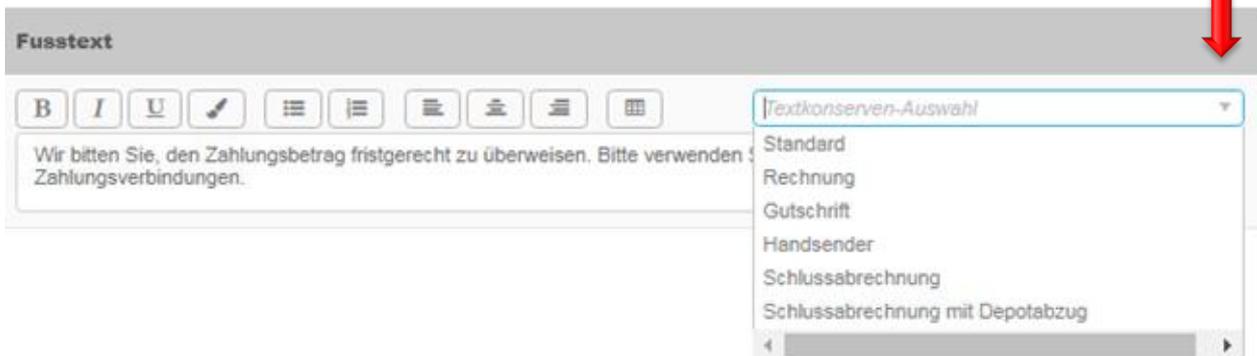
Positionen						Offene Posten -		Summe: 1'000.00
Bewegungstext	Habenkonto	Kostenstelle	MWST-CD	LG / Haus / Objekt	Betrag	NK-Periode		
Peinture Obj.	3200 - Übrige E...	Nummer ...	00 *...	11101.01.10100 3 ...	1'000.00			
Malararbeiten im Objekt Büro EG								

- Positionstexte und Beträge kontrollieren

Unsere Forderung	CHF
Malararbeiten im Büro im EG	1'000.00
Saldo zu unseren Gunsten (Zahlungsbetrag)	1'000.00

Abschnitt **Fustext**

- Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Text mit Klick in Feld anpassen, wenn nötig
- Rechnung kontrollieren mit Button **Prüfen**

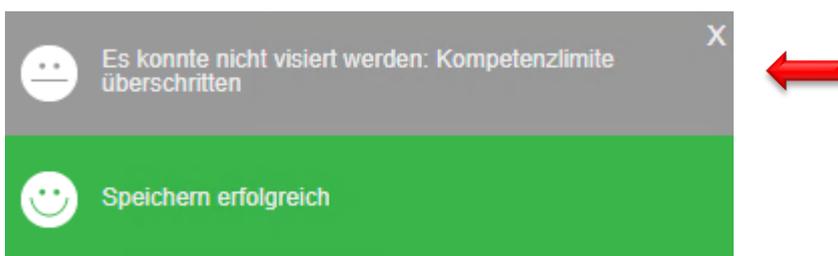


- Erst wenn Debitorrechnung definitiv ist, diese speichern mit Button **Speichern**.
- Button **Speichern** generiert eine Kontrollpendenz für Huwiler Services AG.
- Anpassungen von Konten direkt auf der Debitorrechnung sind danach **nicht** mehr möglich.



12.2 GARAIO REM Meldung «Kompetenzlimite überschritten»

Nach dem Speichern der Rechnung zeigt GARAIO REM diese beiden Meldungen an.



Die zuständige Person von Huwiler Services AG erhält automatisch eine Pendeuz zum Prüfen der Debitorrechnung | Weiterverrechnung.



Huwiler Services AG prüft **ausschliesslich die Kontierung und MWST-Konformität** der Rechnung.

12.3 Kreditorrechnung weiterverrechnen

- Prüfen, ob Kreditorrechnung bereits erfasst ist
 - Wenn ja → fortfahren wie nachfolgend beschrieben
 - Wenn nein → manuelle Pendeuz erstellen, sobald Rechnung erfasst ist, weiterfahren wie nachfolgend beschrieben
- Kreditorrechnung suchen
- **Freitextsuche** in neuem Browserfenster: **kr: [Name Kreditor]**
- Kreditorrechnung auswählen mit Klick

Beispiel



- Oben im Browser die URL der Rechnung kopieren



- In Browserfenster der Debitorrechnung wechseln
- Auf der Debitorrechnung in einem Kommentar den Link zur Kreditorrechnung hinterlegen.
- Oben rechts die **blaue Sprechblase**  anklicken, danach Klick auf das **Kommentarsymbol** .



- Text eingeben: «Kreditorenrechnung: [Name Kreditor]»
- URL der Rechnung einfügen
- Button **Speichern**

Beispiel

[GARAIO Helpcenter](#)

X

Kommentare



Kreditorenrechnung: Swissom
https://huwiler-test.garaio-rem.ch/kreditor_rechnungen/221876/edit?person_id=76137



Speichern



Dank dieses Links kann die technische Bewirtschaftung die Kreditorenrechnung besser zuteilen und Huwiler Services AG diese gegebenenfalls korrekt umbuchen.

12.4 Debitorenrechnung | Weiterverrechnung löschen



Bitte keine Rechnungen selbst stornieren. Kontaktieren Sie immer Huwiler Services AG, wenn Sie eine Debitorenrechnung | Weiterverrechnung löschen möchten

12.5 Debitorrechnung | Weiterverrechnung mit Einzahlungsschein versenden

Huwiler Services AG prüft die Rechnungen innert einem Arbeitstag.

Nach der Freigabe von Huwiler Services AG erhält der Rechnungs-Ersteller automatisch eine Pendezenz im Bereich **Inkasso und Exkasso** für den Druck und Versand.

PENDENZEN			
Allgemein	Stammdaten-Inkasso	Unvisierte Mietzinse	Mietvertragswesen 3
Mehrwertsteuer	Auswertungen	Interessenten-Anfragen 2	Inkasso und Exkasso 1
Mahnwesen	Optionale Pendenzen		

- Gewünschte Position auswählen
- Rechnung mit Einzahlungsschein drucken

PENDENZEN INKASSO UND EXKASSO
X

22.09.2020 13:20

■ [PE 105284 Hans Muster](#)

[Rechnung / Debitorengutschrift drucken](#)

AKTIONEN F2

Debitorrechnung

- Debitorrechnung erstellen
- Rechnung drucken
- Buchung anzeigen
- Rechnung kopieren

- Taste **F2** / **Rechnung drucken**
- Dokument inklusive Einzahlungsschein wird als PDF Datei generiert und gespeichert auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol** unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol**
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbolsymbol** oben rechts

13 Debitorgutschrift | Mieterauszahlung



- Zuerst immer prüfen, ob der Debitor (Person) und / oder ein allfällig abweichender Gutschriftsempfänger bereits bestehen, *Beispiel: Sozialamt* → Namen in der **Freitextsuche** eingeben
- Prüfen, ob die korrekte Zahlungsverbindung auf der Person hinterlegt ist
- Ohne Zahlungsverbindung können Sie die Debitorgutschrift nicht erstellen

Falls Zahlungsverbindung nicht vorhanden

- diese zuerst einholen: Stufe **Person** / Taste **F2** / **Brief erfassen**
Brief-Vorlage **Brief – fehlende Zahlungsverbindung**
- im GARAIO REM erfassen: Stufe **Person** / Register **Zahlungsverbindungen** / Taste **F2** / **Zahlungsverbindung erfassen**

IBAN	
Bezeichnung	<input type="text" value="UBS AG, Bern"/>
IBAN	<input type="text" value="CH999999999999999999"/>

Zahlung-Sperre	
Gesperrt	<input type="checkbox"/> Nein
Sperrgrund	<input type="text"/>

Default	
Default-Zahlungsverbindung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja

Falls nicht vorhanden, Debitor und / oder Gutschriftsempfänger erfassen → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

13.1 Debitorgutschrift erstellen

- **Person** auswählen / Taste **F2** / **Debitorgutschrift erstellen**
- Bitte **erst nach Abschluss aller Eingaben und Kontrolle der Gutschrift** → Button **Speichern**.
- Ihre Eingaben für die Gutschrift prüfen mit Button **Prüfen**.

AKTIONEN F2 ^	
Inkasso	
Zahlungsverbindung erfassen	
Debitorrechnung erstellen	
Debitorgutschrift erstellen	

Abschnitt **Debitorgutschrift**: Mit rotem Pfeil markierte Felder erfassen

- **Zahlungsverbindung des Kreditors** IBAN
- **Buchhaltung** Betroffene Liegenschaft
- **Inkassogruppe** Nur bei STWEG-Personen
- **Fakturadatum** Datum der Gutschrift
- **Fälligkeitsdatum** Datum der Fälligkeit der Gutschrift
- **Buchungsdatum** Datum der Gutschrift
- **Gutschriftsempfänger** Abweichender Empfänger
- **Sachbearbeiter** Zuständige Person bei technischer Bewirtschaftung
- **Mitteilung** Zahlungsmittelung für Überweisung
- **Mietvertrag** Wenn Mietvertrags-Anschrift verwendet werden soll

Debitorgutschrift	
Debitor	105284 • Hans Muster
Zahlungsverbindung des Kreditors	() 
Buchhaltung	11101 - Musterstrasse 10, 3000 Bern 
Inkassogruppe	Inkassogruppe 
Fakturadatum	22.09.2020 
Fälligkeitsdatum	22.10.2020 
Buchungsdatum	22.09.2020 
Gutschriftsempfänger	105284 • Hans Muster 
Sachbearbeiter	adminid - Huwiler Services AG 
Mitteilung	
Bezahlt am	
Mietvertrag	Referenz 

Abschnitt **Anhänge**

- Allfällige Belege zur Debitorgutschrift anhängen

Anhänge

Zusätzliche Dokumente (im PDF-Format) können hier via Drag & Drop (oder Klick für Auswahl) hinzugefügt werden

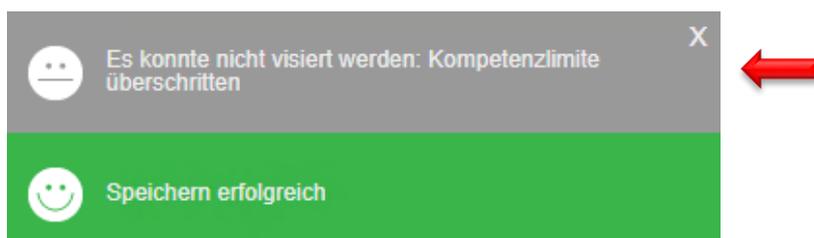
Abschnitt **Kopftext**

- Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Button Prüfen
- Text mit Klick in Feld ergänzen

- Erst wenn Debitorgutschrift definitiv ist, diese speichern mit Button **Speichern**.
- Button **Speichern** generiert eine Kontrollpendenz für Huwiler Services AG.
- Anpassungen von Konten direkt auf der Debitorgutschrift sind danach **nicht** mehr möglich.

13.2 GARAIO REM Meldung «Kompetenzlimite überschritten»

Nach dem Speichern der Gutschrift zeigt GARAIO REM diese beiden Meldungen an.



Die zuständige Person von Huwiler Services AG erhält automatisch eine Pendenz zum Prüfen der Debitorgutschrift | Mieterauszahlung.



Huwiler Services AG prüft **ausschliesslich die Kontierung und MWST-Konformität** der Gutschrift.

13.3 Debitorgutschrift | Mieterauszahlung löschen



Bitte keine Gutschriften selbst stornieren. Kontaktieren Sie immer Huwiler Services AG, wenn Sie eine Debitorgutschrift | Mieterauszahlung löschen möchten.

13.4 Debitorgutschrift versenden

Huwiler Services AG prüft die Gutschriften innert einem Arbeitstag und veranlasst die fristgerechte Auszahlung der Guthaben.

Nach der Freigabe von Huwiler Services AG erhält der Gutschriftsersteller automatisch eine Pendenz im Bereich **Inkasso und Exkasso** für den Druck und Versand.

PENDENZEN 			
Allgemein	Stammdaten-Inkasso	Unvisierte Mietzinse	Mietvertragswesen 3
Mehrwertsteuer	Auswertungen	Interessenten-Anfragen 2	Inkasso und Exkasso 1 
Mahnwesen	Optionale Pendenzen		

- Gewünschte Position auswählen
- Debitorengutschrift drucken

PENDENZEN INKASSO UND EXKASSO X

22.09.2020 13:20

 [PE 105284 Hans Muster](#)

[Rechnung / Debitorengutschrift drucken](#) 

AKTIONEN F2 

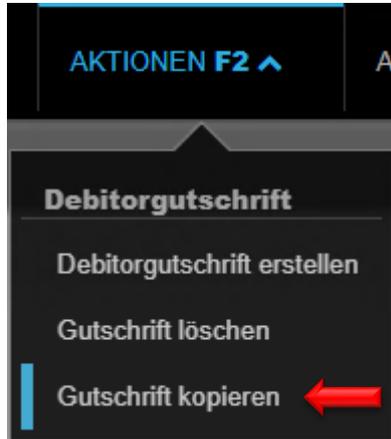
Debitorgutschrift

Debitorgutschrift erstellen
 Gutschrift drucken 
 Buchung anzeigen

- Taste **F2** / **Gutschrift drucken**
- Dokument wird als PDF-Datei generiert  und gespeichert auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbolsymbol**  oben rechts

13.5 Debitorgutschrift kopieren

Person auswählen / Register **Debitorenauszug alle Posten** / bestehende Debitorgutschrift öffnen / Taste **F2** / **Gutschrift kopieren**



14 Zahlungsvereinbarung

Es gibt zwei Möglichkeiten zur Erstellung einer Zahlungsvereinbarung. Die Erstellung via Briefvorlage auf Stufe **Person**, was eine manuelle Verbuchung der Raten zur Folge hat sowie die Erstellung via Funktion **Zahlungsvereinbarung** ebenfalls auf Stufe **Person**.

Soll eine Zahlungsvereinbarung ohne Unterschrift erstellt werden, wird empfohlen die Funktion **Zahlungsvereinbarung** zu nutzen → [13.1 Zahlungsvereinbarung via Funktion Zahlungsvereinbarung](#). Soll die Zahlungsvereinbarung vom Mieter unterzeichnet werden, muss zwingend die Briefvorlage auf Stufe **Person** verwendet werden, da die Funktion **Zahlungsvereinbarung** keine Unterschrift vorsieht → [13.2 Zahlungsvereinbarung via Briefvorlage Stufe Person](#).

14.1 Zahlungsvereinbarung via Funktion Zahlungsvereinbarung

Folgende Hauptfunktionen stehen mit der Funktion **Zahlungsvereinbarung** zur Verfügung:

- **Einfache Erfassung:** Anzahl Raten und Fälligkeiten lassen sich definieren. Die Aufteilung der Forderungen erfolgt automatisch.
- **Automatische Fälligkeiten:** Basierend auf der 1. Fälligkeit werden die Folgefälligkeiten vorgeschlagen, die sich bei Bedarf anpassen lassen.
- **Hinweis bei Zahlungsverzug:** Bei Überschreitung der Fälligkeit wird der Benutzer mittels Pendenz informiert.
- **QR-Zahlteile:** Für jede Ratenzahlung wird ein QR-Zahlteil aufbereitet, der mit der Vereinbarung gedruckt und im Dossier abgelegt wird.
- **Mahnstopp:** Bei Aktivierung wird ein Mahnstopp mit dem neuen Mahncode 50 „Zahlungsvereinbarung (System)“ gesetzt, um Mahnungen für betroffene Forderungen zu verhindern.
- **Automatische Verbuchung:** Zahlungseingänge werden den offenen Forderungen zugewiesen und verbucht. Nach vollständiger Bezahlung wird die Vereinbarung als „bezahlt“ abgeschlossen.
- **Deaktivierung der Vereinbarung:** Falls eine Vereinbarung vorzeitig beendet wird, wird der Mahnstopp entfernt und die ursprünglichen Mahnprozesse wiederhergestellt.
- **Neue Übersicht:** Auf dem Debitor im Kapitel **Zahlungsvereinbarungen** werden alle Vereinbarungen mit Details sowie Status gelistet.

14.1.1 Zahlungsvereinbarung erstellen und versenden

- **Person** auswählen / Taste **F2** / **Zahlungsvereinbarung erstellen** auswählen.
- Abschnitt **Zahlungsvereinbarung** und **Kopftext** prüfen und ggf. anpassen

Zahlungsvereinbarung erstellen

Zahlungsvereinbarung

Referenz	<input type="text"/>
Debitor	111696 •
Buchhaltung	11101 - 🔍
Datum	10.03.2025 📅
Empfänger	111696 • 🔍
Sachbearbeiter	<input type="text"/>
Anzahl Raten	5
1. Fälligkeit	31.03.2025 📅
Forderungsposten ausgeben	<input type="checkbox"/> Ja
Ratendetails ausgeben	<input type="checkbox"/> Ja

Kopftext

B I U ↶ ✍ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰

Textkonserven-Auswahl ▼

Sehr geehrter ➔

Die Zahlung der jeweiligen Rate muss dem Gläubiger jeweils spätestens bis zum genannten Termin überwiesen werden. Erfolgt keine Zahlung, befindet sich der Schuldner automatisch in Verzug und der gesamte Restbetrag wird zur Zahlung fällig. Der Gläubiger kann

- Offene Posten, für die eine Zahlungsvereinbarung erstellt wird, mit Klick auf ▼ auswählen

Offene Posten ➔				Differenz: 0.00	Summe: 0.00
Fälligkeit	Forderung	Objektart	Mahnstatus		
01.11.2022	BM 11101.01.10001.04	Wohnung	00 (40)	1'760.00	
16.06.2023	DR 10201688	-	00 (40)	97.40	
17.12.2023	NK 10044717	Wohnung	00 (21)	336.35	

- Fälligkeit, Text und Fusstext prüfen und ggf. anpassen

Offene Posten ▾				Differenz: 0.00	Summe: 2'193.75
Fälligkeit	Forderung	Objektart	Mahnstatus	Saldo	
01.11.2022	BM 11101.01.10001.04	Wohnung	00 (40)	1'760.00	
16.06.2023	DR 10201688	-	00 (40)	97.40	
17.12.2023	NK 10044717	Wohnung	00 (21)	336.35	

Rate per	31.03.2025	Summe: 731.20
BM 11101.01.10001.04-20221101	Bruttomietzins, Wohnung, 11101.01.10001.04 Dammstrasse 16, 8152	586.65
DR 10201688	Debitorenrechnung 10201688	32.45
NK 10044717	Nebenkosten 10044717	112.10

Rate per	30.04.2025	Summe: 731.20
BM 11101.01.10001.04-20221101	Bruttomietzins, Wohnung, 11101.01.10001.04 Dammstrasse 16, 8152	586.65
DR 10201688	Debitorenrechnung 10201688	32.45
NK 10044717	Nebenkosten 10044717	112.10

Rate per	31.05.2025	Summe: 731.35
BM 11101.01.10001.04-20221101	Bruttomietzins, Wohnung, 11101.01.10001.04 Dammstrasse 16, 8152	586.70
DR 10201688	Debitorenrechnung 10201688	32.50
NK 10044717	Nebenkosten 10044717	112.15

Fusstext

B
 I
 U
 ¶
 ✎
 ☰
 ☰
 ☰
 ☰
 ☰
 ☰
 ☰
 ☰

Textkonserven-Auswahl

Mit freundlichen Grüßen

- Zahlungsvereinbarung mit Klick auf Button **Speichern** unten rechts speichern
- Vorschau der Zahlungsvereinbarung prüfen und ggf. anpassen
- Zahlungsvereinbarung mit Taste **F2** / **Zahlungsvereinbarung aktivieren und drucken** aktivieren und drucken
- Zahlungsvereinbarung per Mail oder per Post an den Empfänger senden
- Zahlungsvereinbarung als PDF Datei mailen an XXXzam@hwiler.ch, Hwiler Services AG hinterlegt diese im Kendox auf Stufe **Person**

14.1.2 Zahlungsvereinbarung deaktivieren

Eine aktivierte Zahlungsvereinbarung kann weder bearbeitet noch gelöscht, sondern nur noch deaktiviert werden. Bei einer Deaktivierung werden folgende Aktionen ausgeführt:

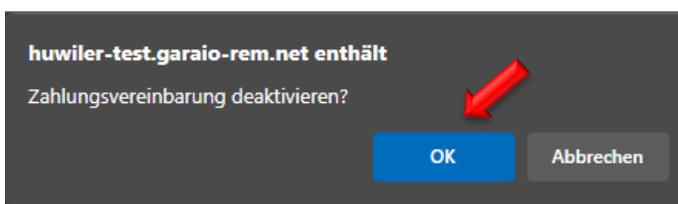
- bei den Forderungsposten wird der Mahncode 50 „Zahlungsvereinbarung (System)“ wieder entfernt und der Forderungsposten auf den ursprünglichen Mahnstatus gesetzt
- die Forderungsposten aus der Zahlungsvereinbarung sind nicht mehr gesperrt und können wieder anderweitig berücksichtigt werden (z.B. bei einer Debitorenrechnung, etc.)
- die Forderungsposten aus der Zahlungsvereinbarung sind nicht mehr gesperrt und können in ihrem Ursprung wieder verändert werden (z.B. durch Sollstellungskorrekturen, etc.)
- die Forderungsposten aus der Zahlungsvereinbarung sind nicht mehr gesperrt und können wie zuvor wieder ausgeglichen werden

Nachdem die Zahlungsvereinbarung deaktiviert wurde, bleiben etwaige Ratenzahlungen auf den entsprechenden Forderungsposten bestehen und werden auf dem Debitorenkonto weiterhin als Teilausgleich dargestellt.

- zu deaktivierende Zahlungsvereinbarung öffnen
- Taste **F2** / **Zahlungsvereinbarung deaktivieren**



- Mit **OK** bestätigen



14.1.3 Übersicht auf dem Debitor

Auf dem Debitor sind unter dem Kapitel **Zahlungsvereinbarungen** alle Zahlungsvereinbarungen mit den dazugehörigen Ratenzahlungen und deren Status ersichtlich. Auf dieser Übersicht kann bei Notwendigkeit die Fälligkeit der Raten einzeln angepasst werden.

Zahlungsvereinbarungen						
Referenz	Buchhaltung	Datum				
10206280	11101	10.03.2025				
Fälligkeit	Betrag	Status	Fälligkeit angepasst	Bemerkung		
31.03.2025	731.20	offen	<input type="text"/>			
30.04.2025	731.20	offen	<input type="text"/>			
31.05.2025	731.35	offen	<input type="text"/>			

14.1.4 Mahnlauf

Die Forderungsposten werden nicht gemahnt. Sobald eine Zahlungsvereinbarung aktiviert wurde, wird bei den Forderungsposten automatisch ein Mahnstopp mit dem Mahncode 50 „Zahlungsvereinbarung (System)“ gesetzt. Dieser Mahncode wird ausschliesslich vom System verwendet und kann manuell nicht verändert werden, wird jedoch automatisch wieder entfernt, falls die Zahlungsvereinbarung deaktiviert wird. Nach der Deaktivierung werden die Forderungsposten wieder in ihren ursprünglichen Mahnstatus zurückgesetzt und im regulären Mahnprozess erneut berücksichtigt.

Wurde eine Ratenzahlung nicht rechtzeitig geleistet und dementsprechend ihre Fälligkeit überschritten, wird sie in der Übersicht „Zahlungsvereinbarungen“ auf dem Debitor als „überfällig“ gekennzeichnet und der Benutzer (Ersteller der Zahlungsvereinbarung) erhält eine entsprechende Pendezenz mit dem Hinweis auf den Zahlungsverzug.



Offene Posten, für die eine Zahlungsvereinbarung besteht, werden automatisch für den Mahnlauf gesperrt und deren fristgerechte Bezahlung muss manuell geprüft werden. Die Verantwortung für diese Prüfung liegt bei der technischen Bewirtschaftung. Hat der Mieter die fällige Rate nicht fristgerecht bezahlt, muss die Zahlungsvereinbarung deaktiviert werden, damit der vollständige Ausstand, abzüglich bereits geleisteter Zahlungen, im Mahnlauf gemahnt werden kann.

14.2 Zahlungsvereinbarung via Briefvorlage Stufe Person

14.2.1 Zahlungsvereinbarung erstellen und versenden

Person auswählen / Taste **F2** / **Brief erfassen** / **Brief-Vorlage** auswählen.

- Es gibt zwei Brief-Vorlagen mit Text-Schnellbausteinen als **Textkonserven-Auswahl**:
 - Abzahlungsvereinbarung - mit Unterschrift
 - Abzahlungsvereinbarung - ohne Unterschrift
- Abzahlungsvereinbarung an Mieter senden

Anleitung zum Briefe erstellen → [Ziffer 5.8 Unterzeichneten Mietvertrag retournieren](#)

14.2.2 Unterzeichnete Zahlungsvereinbarung an Huwiler

Unterzeichnete Zahlungsvereinbarung als PDF Datei mailen an XXXzam@huwiler.ch.

Huwiler Services AG hinterlegt die Zahlungsvereinbarung im Kendox.

14.2.3 Ratenrechnungen erstellen

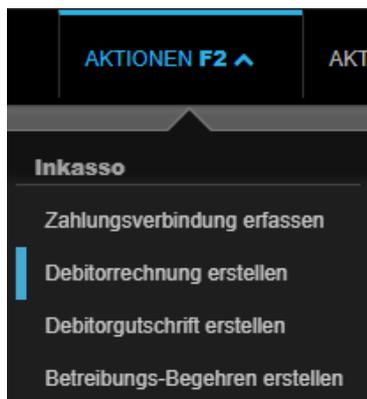
Falls der Rechnungsempfänger der Ratenrechnungen **nicht** die ausgewählte Person ist, so vorgehen:
Beispiel: Sozialamt



Zuerst immer prüfen, ob diese Person bereits besteht → Namen in der **Freitextsuche eingeben.**

Falls nicht vorhanden, Person erfassen → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

- Jede Rate als einzelne Debitorrechnung verarbeiten, damit Einzahlungsscheine korrekt gedruckt und Raten richtig verbucht werden
- **Person** auswählen, welche Zahlungsvereinbarung erhält / Taste **F2** / **Debitorrechnung erstellen**



- Bitte **erst nach Abschluss aller Eingaben und Kontrolle der Rechnung** → Button **Speichern**
- Button **Prüfen**, um Ihre Eingaben für die Rechnung zu prüfen

Abschnitt **Debitorrechnung**: Mit rotem Pfeil markierte Felder erfassen

- **Buchhaltung** Betroffene Liegenschaft
- **Rechnungsdatum** Datum der Debitorrechnung an Mieter resp. Dritte
- **Fälligkeitsdatum** Datum der Fälligkeit der Debitorrechnung
- **Buchungsdatum** Datum der Debitorrechnung
- **Rechnungsempfänger** Abweichender Empfänger
- **Sachbearbeiter** Zuständige Person bei technischer Bewirtschaftung
- **Mietvertrag** Wenn Mietvertrags-Anschrift verwendet werden soll

Debitorrechnung	
Debitor	105284 • Hans Muster 
Buchhaltung	11101 - Musterstrasse 10, 3000 Bern  
Rechnungsdatum	21.09.2020  
Fälligkeitsdatum	21.10.2020  
Buchungsdatum	21.09.2020  
Rechnungsempfänger	105284 • Hans Muster  
Sachbearbeiter	admind • Huwiler Services AG  
Mietvertrag	11101.01.10000.03 • 01.01.2021 • Hans Muster  

Abschnitt **Kopftext**

- Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Text mit Klick in Feld ergänzen

Kopftext











Textkonserven-Auswahl 


Sehr geehrte

Wir erlauben uns, Ihnen wie folgt Rechnung zu stellen:

Abschnitt **Positionen**

- **Offene Posten** Offene Posten auswählen, die in Raten bezahlt werden
- **Bewegungstext** überschreiben mit Rate / weitere individuelle Beschreibung, falls gewünscht
Beispiele: 1. Rate, 2. Rate, 3. Rate
- **Positions-Text** identisch **Bewegungstext** → Text kopieren und einfügen
- **Habenkonto** wird durch Auswahl offene Posten automatisch ausgefüllt
- **MWST-CD** 00 – Keine MWST
- **Betrag** CHF der Rate

Positionen						Offene Posten	Summe: 100.00
Bewegungstext	Habenkonto	Kostenstelle	MWST-CD	LG / Haus / Objekt	Betrag	NK-Periode	
1. Rate	1900 - Verrechn...	Nummer ...	M...	Liegenschaft / Hau...	100.00		
1. Rate							
	Nummer oder B...	Nummer ...	M...	Liegenschaft / Hau...			
Positions-Text							

Abschnitt **Fusstext**

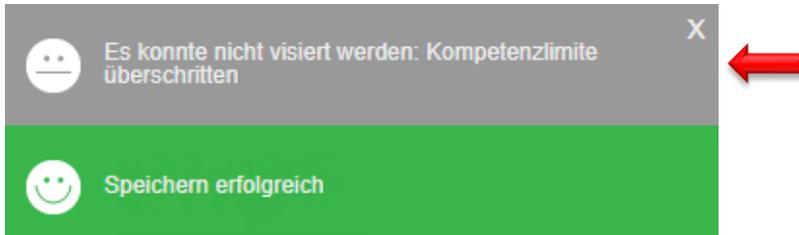
- Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Text mit Klick in Feld ergänzen, wenn nötig

Fusstext	
B I U	Textkonserven-Auswahl
Wir bitten Sie, den Zahlungsbetrag fristgerecht zu überweisen. Bitte verwenden Sie dazu die unten aufgeführten Zahlungsverbindungen.	

- Ratenrechnung kontrollieren mit Button **Prüfen**
 - Ratenrechnung speichern mit Button **Speichern**
- Erst wenn Ratenrechnung definitiv ist, diese speichern mit Button **Speichern**.
 - Button **Speichern** generiert eine Kontrollpendenz für Huwiler Services AG.
 - Anpassungen von Konten direkt auf der Ratenrechnung sind danach **nicht** mehr möglich.

14.2.4 GARAIO REM Meldung «Kompetenzlimite überschritten»

Nach dem Speichern der Rechnung zeigt GARAIO REM diese beiden Meldungen an.



Die zuständige Person von Huwiler Services AG erhält automatisch eine Pendenz zum Prüfen der Ratenrechnung.

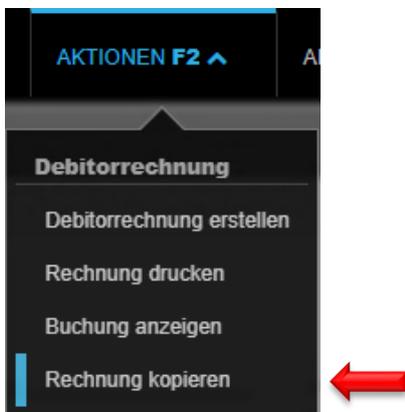


Huwiler Services AG prüft **ausschliesslich die Kontierung und MWST-Konformität** der Ratenrechnung

14.2.5 Weitere Ratenrechnungen erstellen

Sofort nach dem Fertigstellen mit Button **Speichern** der 1. Ratenrechnung → weitere Ratenrechnungen erstellen, **ohne auf die Freigabe der 1. Ratenrechnung zu warten.**

Taste **F2** / **Rechnung kopieren** → Daten der 1. Ratenrechnung bleiben bestehen.



Anpassungen für jede weitere Ratenrechnung

Abschnitt **Debitorrechnung**:

- **Fälligkeitsdatum** Datum der Fälligkeit der 2. Rate, resp. der weiteren Raten

Debitorrechnung	
Debitor	105284 • Hans Muster <input type="text"/>
Buchhaltung	11101 - Musterstrasse 10, 3000 Bern <input type="text"/>
Rechnungsdatum	21.09.2020 <input type="text"/>
Fälligkeitsdatum	21.10.2020 <input type="text"/>

Abschnitt **Positionen**:

- **Bewegungstext** Rate. *Beispiele: 2. Rate, 3. Rate*
- **Positions-Text** identisch **Bewegungstext** → Text kopieren und einfügen
- **Betrag** CHF der Rate, falls abweichend

Positionen		Offene Posten ▾				Summe: 100.00	
Bewegungstext	Habenkonto	Kostenstelle	MWST-CD	LG / Haus / Objekt	Betrag	NK-Periode	
2. Rate	1900 - Verrechn...	Nummer ... ▾	00 • ... ▾	Liegenschaft / Hau... 🔍	100.00		
2. Rate							

- Ratenrechnung kontrollieren mit Button **Prüfen**
- Ratenrechnung speichern mit Button **Speichern**

Danach mit gleichem Vorgehen alle weiteren Ratenrechnungen erstellen.

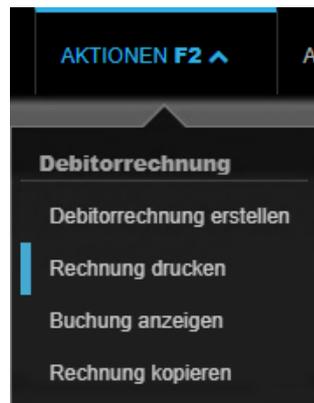
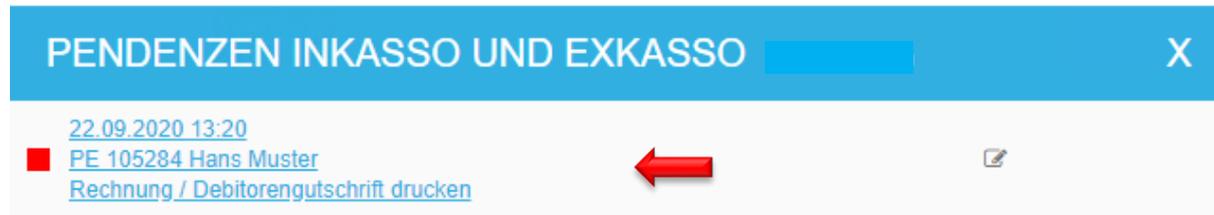
14.2.6 Ratenrechnungen versenden

Huwiler Services AG prüft die Ratenrechnungen innert einem Arbeitstag.

Nach der Freigabe von Huwiler Services AG erhält der Rechnungs-Ersteller automatisch eine Pendenz im Bereich **Inkasso und Exkasso** für den Druck und Versand.

PENDENZEN 			
Allgemein	Stammdaten-Inkasso	Unvisierte Mietzinse	Mietvertragswesen 3
Mehrwertsteuer	Auswertungen	Interessenten-Anfragen 2	Inkasso und Exkasso 1 
Mahnwesen	Optionale Pendenzen		

- Gewünschte Position auswählen
- Jede Ratenrechnung separat drucken



- Taste **F2** / **Rechnung drucken**
- Dokument wird als PDF Datei generiert  und gespeichert auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbol**  oben rechts

15 Mahnlauf

15.1 Monatlicher Mahnlauf | individuelle Mahnungen

Alle technischen Bewirtschaftungen erhalten frühzeitig den «Mahnfahrplan» für das gesamte Kalenderjahr. Diese Fristen zwingend einhalten. Es gibt einen Mahnlauf je Monat.

Nach Ablauf des Zeitfensters für die Bearbeitung der Mahnungen druckt und verschickt Huwiler Services AG alle Mahnungen des monatlichen Mahnlaufs.

Wünschen Sie zusätzliche Zahlungserinnerungen neben den festgelegten Daten für den monatlichen Mahnlauf, erstellen Sie diese bitte manuell ausserhalb von GARAIO REM.

15.2 Mahnposten bearbeiten für Mahnlauf

Freitextsuche: **!Mahnposten bearbeiten**

!Mahnposten bearbeiten		
Mahnposten bearbeiten		

15.3 Mahnlauf aufbereiten

Den Gesamt-Mahnlauf können Sie nach diesen Kriterien gruppiert bearbeiten. Button **Abrufen**.

Sachbearbeiter	<input type="text" value="User-ID oder Name"/>	▼
Standort	<input type="text" value="Bezeichnung"/>	▼
Schlagworte	<input type="text"/>	
Buchhaltung	<input type="text" value="Ref. oder Bezeichnung"/>	
Eigentümer	<input type="text" value="Referenz oder Name"/>	
Debitor	<input type="text" value="Referenz oder Name"/>	
Mahnstatus	<input type="text"/>	
Status	<input type="text" value="Alle"/>	▼
Forderungen	<input type="text"/>	
Fällig bis	<input type="text"/>	
Nur erste Mahnungen	<input type="checkbox"/>	Nein
Nur Auslands-Adressen	<input type="checkbox"/>	Nein
Ausgabe-Format	<input type="text" value="Excel"/>	▼

15.4 Grundsätzlich «scharfe Mahnungen»

Der Eigentümer vertritt grundsätzlich die Haltung des scharfen Vorgehens.



- Nur im begründeten Einzelfall Zahlungserinnerung oder Mahnstopp einsetzen.
- Die technische Bewirtschaftung trägt die Verantwortung und das Risiko solcher Änderungen.

15.5 Fristen einhalten | Verantwortung der technischen Bewirtschaftung



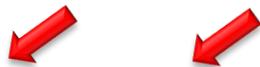
- Überarbeitet die technische Bewirtschaftung den Mahnlauf nicht bis zum festgesetzten Zeitpunkt, werden **alle Mieter gemahnt gemäss Mahnvorschlag GARAIO REM.**
- Entsteht durch das Nichtbearbeiten eines Mahnlaufs dem Eigentümer Schaden, so hat dies die technische Bewirtschaftung vollumfänglich zu verantworten.

15.6 Übersicht Mahnlauf

Legende

-  generiert
-  angepasst
-  gedruckt

Status	Debitor	Aktueller Debitorensaldo	Fälligkeit	Referenz
		-6'597.15	01.02.2021	21106.01.10802.01
		-6'597.15	01.02.2021	21106.65.90202.01
		-6'597.15	01.02.2021	21106.65.90203.01



Objektart	Typ	Gedruckt	Mahnstatus	Bemerkungen	Forderungen	Zahlungen	offen	
Wohnung	BM	20	00		2'400.00		2'400.00	
EHP Einstellh...	BM	20	00		120.00		120.00	
EHP Einstellh...	BM	20	00		120.00		120.00	

15.7 Durchsicht der Mahnvorschläge, Änderungen

GARAIO REM benützt für alle Mahnvorschläge ausschliesslich Mahnstatus **20 Kündigungsandrohung**, **21 Betreibungsandrohung** respektive **40 Betreibungsbegehren**.

- Von GARAIO REM generierter Vorschlag  prüfen
- Nötigenfalls den Mahnstatus der entsprechenden Postion überschreiben
- **Angepassten Mahnstatus zwingend begründen** in Feld **Bemerkungen**
- Mahncodes und Bemerkungen können wie in EXCEL Dokumenten kopiert werden, z.B. mit *Ctrl C / Ctrl V*.

Beispiel: Zahlungserinnerung

Status	Debitor	Aktueller Debitorensaldo	Fälligkeit	Referenz	Objektart
<input checked="" type="checkbox"/>		-4'140.00	01.02.2021	21105.01.11502.01	Wohnung

Referenz	Objektart	Typ	Gedruckt	Mahnstatus	Bemerkungen	Mahnzä...
	-	DR	10	51 (21)	in Abklärung mit...	7

Mahnstatus **40 Betreibungsbegehren** ist ausschliesslich eine Mahnsperre ohne weitere Massnahmen.
 → **Zusätzlich das Betreibungsbegehren erstellen über GARAIO REM → Anleitung Ziffer 14 Betreibungsbegehren.**

Mahnstatus **20 Kündigungsandrohung** **nicht** bei offenen Raten einer **Zahlungsvereinbarung** verwenden. Falls Mietzinsforderung mit Zahlungsvereinbarung mit Status 20 Kündigungsandrohung gemahnt werden soll, **Meldung** an KBW mit Bitte um **Löschung** der verbuchten Zahlungsvereinbarung. KBW macht OP-Ausgleich mit der Ursprungsforderung und bereits geleisteten Ratenzahlungen, die anschliessend **manuell durch TBW** gemahnt werden muss. Eine Mahnung mit Kündigungsandrohung aufgrund Art. 257d darf bei einer Zahlungsvereinbarung nicht angewendet werden, da sich die Mahnung nur auf einen Teil der offenen Forderung bezieht, nämlich auf die Rate und nicht den Mietzins.

Offene Posten, für die eine **Zahlungsvereinbarung** besteht, werden automatisch für den Mahnlauf gesperrt und deren fristgerechte Bezahlung muss **manuell geprüft** werden. Die Verantwortung für diese Prüfung liegt bei der technischen Bewirtschaftung. Hat der Mieter die fällige Rate nicht fristgerecht bezahlt, muss die Zahlungsvereinbarung deaktiviert werden, damit der vollständige Ausstand, abzüglich bereits geleisteter Zahlungen, im Mahnlauf gemahnt werden kann.

15.8 Mahnstatus

Generiert Brief an Mieter

- 10 Zahlungserinnerung
- 20 Mahnung mit Kündigungsandrohung
- 21 Mahnung mit Betreibungsandrohung

Grund der Mahnsperre - ohne weitere Massnahmen



Folgende Mahncodes lösen neben der Mahnsperre **keine weiteren Massnahmen aus**
→ **zusätzlich notwendige Schritte veranlassen.**

- 00 Keine Mahnung
- 40 Betreibungsbegehren
- 49 Befristeter Mahnstopp
- 51 Nicht mahnen, diverse Gründe
- 52 Rechtsöffnungsbegehren gestellt
- 53 Klage an Schlichtungsbehörde
- 54 Hinterlegung Mietzins Schlichtungsbehörde
- 55 Klage an Mietgericht
- 56 Ausweisung einleiten
- 60 Fortsetzungsbegehren
- 91 COVID-19
- 99 Mahnsperre

15.9 Mahnlauf abschliessen

Nach Bearbeiten aller Mahnpositionen, Mahnlauf im **Ausgabe-Format Excel** speichern.

Sachbearbeiter	<input type="text" value="User-ID oder Name"/>
Standort	<input type="text" value="Bezeichnung"/>
Schlagworte	<input type="text"/>
Buchhaltung	<input type="text" value="Ref. oder Bezeichnung"/> <input type="button" value="Q"/>
Eigentümer	<input type="text" value="Referenz oder Name"/> <input type="button" value="Q"/>
Debitor	<input type="text" value="Referenz oder Name"/> <input type="button" value="Q"/>
Mahnstatus	<input type="text"/>
Status	<input type="text" value="Alle"/>
Forderungen	<input type="text"/>
Fällig bis	<input type="text"/> <input type="button" value="📅"/>
Nur erste Mahnungen	<input type="checkbox"/> Nein
Nur Auslands-Adressen	<input type="checkbox"/> Nein
Ausgabe-Format	<input type="text" value="Excel"/> 

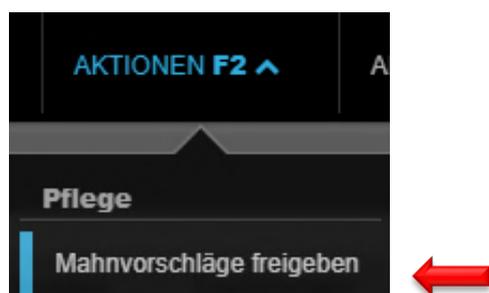
Den verantwortlichen Bewirtschafter bitten, die Mahnvorschläge freizugeben.

15.10 Mahnvorschläge freigeben



Ausschliesslich der verantwortliche Bewirtschafter kann die Mahnvorschläge freigeben.
Aus systemtechnischen Gründen haben Assistenten dazu keine Berechtigung.

- **Freitextsuche:** **Mahnposten bearbeiten**
- Auswahl treffen, Button **Abrufen**
- Taste **F2 / Mahnvorschläge freigeben**



Bei Abwesenheit des verantwortlichen Bewirtschafters Huwiler Services AG mitteilen, dass alle Mahnposten bearbeitet sind mit Mail an XXXzam@huwiler.ch.

Das trotzdem automatisch ausgelöste Erinnerungsmail an den verantwortlichen Bewirtschafter zur Freigabe der Mahnvorschläge nicht beachten.



An den im «Mahnfahrplan» festgelegten Daten druckt und verschickt Huwiler Services AG sämtliche Mahnungen des monatlichen Mahnlaufs.

15.11 Eingeschriebene Mahnungen ins Ausland

Das GARAIO REM kann zurzeit keine Barcodes für Einschreiben ins Ausland generieren. Das bedeutet, dass eingeschriebene Mahnungen ins Ausland im GARAIO REM erstellt werden, jedoch ohne Barcode.

Der Barcode wird nachträglich durch Huwiler Services AG ergänzt und die Mahnungskopie inkl. Track & Trace Nummer der Post manuell ins Kendox hochgeladen. Aus diesem Grund sind bei Mieter mit ausländischer Adresse jeweils zwei Mahnungen für den selben Monat vorhanden.

Es wurde bereits ein anderungswunsch bei GARAIO REM platziert, damit eingeschriebene Mahnungen ins Ausland automatisch via GARAIO REM verarbeitet werden können.

Bemerkungen

B I U           

Beilagen

B I U           

- **Bemerkungen**
Bei Bedarf ergänzen

- **Beilagen**
Bei Bedarf ergänzen

16.2 Betriebsbegehren drucken und verschicken

AKTIONEN F2 AKTIV

Diverses

- Begehren drucken 
- Begehren löschen
- Fortsetzungs-Begehren bearbeiten

- Taste **F2** / **Begehren drucken**
- Dokument wird als PDF Datei generiert  und gespeichert auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Bei erneutem Druck des Begehrens nach Korrekturen → PDF Datei der Vorversion löschen auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbolsymbol**  oben rechts

16.3 Fortsetzungsbegehren erstellen

AKTIONEN F2 AKTIV

Diverses

- Begehren drucken
- Begehren löschen 
- Fortsetzungs-Begehren bearbeiten

- Betriebsbegehren öffnen
- Taste **F2** / **Fortsetzungs-Begehren bearbeiten**

Fortsetzungs-Begehren bearbeiten

Betreibungsamt	<input type="text"/>
Forderungs-Total	1750.00
Zins-Satz	5.00
Zins ab Datum	30.03.2023 
Vorschuss Gläubiger	0.00

- Mit rotem Pfeil markierte Felder erfassen

17 Kündigung

17.1 Kündigung durch Vermieter

GARAIO REM hat die Kündigungsformulare bei den zuständigen Behörden genehmigen lassen, sodass auf das manuelle Ausfüllen des amtlichen Formulars verzichtet werden kann → Achtung: gilt nur für die Liegenschaften in den unten erwähnten Kantonen!



Falls einem Mieter gekündigt werden muss, muss das **amtliche Formular ausserhalb des GARAIO REM erstellt** werden. Ausgenommen sind diese Kantone:

- Basel-Landschaft
- Bern
- Zürich

- Amtliches Formular der Kündigung an Mieter senden

Damit die Kündigung im GARAIO REM wirksam wird, diese ebenfalls **im GARAIO REM erfassen** → Anleitung [Ziffer 15.2 Kündigung von Vermieter resp. Mieter im GARAIO REM erfassen](#).

- Unterzeichnetes amtliches Formular als PDF Datei mailen an XXXzam@huwiler.ch.
- Huwiler Services AG plausibilisiert die Unterlagen und hinterlegt das Dokument im Kendox.

17.2 Kündigung von Vermieter resp. Mieter im GARAIO REM erfassen

- Person **Hauptmieter** auswählen / Register **Mietverträge** / Mietvertrag auswählen / Taste **F2** / **Mietvertrag kündigen** resp. **Nachtrag kündigen**
- Allenfalls weitere betroffene Verträge anklicken
- Mit Pfeil markierte Felder bearbeiten; rot = zwingend
- Button **Mietverträge kündigen**

The screenshot shows the 'AKTIONEN F2' menu on the left with 'Mietvertrag kündigen' highlighted by a red arrow. The main form on the right is titled 'Kündigung durch Vermieter' and includes the following fields:

- Kündigung durch Vermieter:** A dropdown menu with 'Nein' selected, indicated by a yellow arrow.
- Kündigung des Mieters eingegangen am:** A date field with '25.09.2021' and a calendar icon, indicated by a yellow arrow.
- Kündigung per:** A date field with '31.01.2022' and a calendar icon, indicated by a red arrow.

Below the form is a table with the following data:

Referenz	Mietbeginn	Haftung
11101.01.10000.03	01.01.2021	

17.3 Kündigungsbestätigung erstellen für Kündigung von Mieter

Sobald Mietverträge gekündigt sind, erscheint Maske **Kündigungsbestätigung erfassen**.

- Feld **Kündigungsgrund**: Kündigungsgrund zwingend erfassen

Kündigungsbestätigung erfassen

Dokument-Vorlage	Kündigungsbestätigung
Sachbearbeiter	adminid - Huwiler Services AG
Hauptmieter	105284 • Hans Muster
Kündigung durch Vermieter	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Kündigung des Mieters eingegangen am	25.09.2021
Briefdatum Bestätigung	23.09.2020
Kündigungsgrund	



Kündigungsbestätigung ebenfalls an Solidarmmieter senden:

- Abschnitt **Versand** / Feld **Separater Versand an alle Mieter** → Button **Ja** setzen

Versand

Separater Versand an alle Mieter	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
----------------------------------	--



Kündigungsbestätigung an zusätzliche Personen senden; auch mehrere möglich: *Beispiel: Sozialamt*

! **Zuerst immer prüfen, ob diese Person bereits besteht → Namen in der Freitextsuche eingeben.**

Falls nicht vorhanden, Person erfassen → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

- Abschnitt **Zusätzliche Kopien** / Feld **Person**: gewünschte Person auswählen

Zusätzliche Kopien

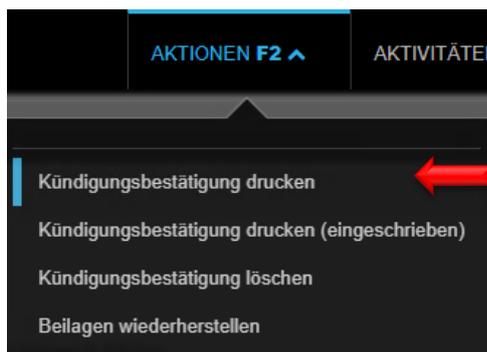
Person	Referenz oder Name <input style="width: 90%;" type="text"/>
--------	---



Kontrollieren Sie das Kündigungs- und Haftungsdatum, passen Sie dieses gegebenenfalls an.

11101.01.10001.06 Mietbeginn: 16.04.2023	
Kündigung per	31.08.2024 
Haftung bis	31.10.2024 
Familienwohnung	<input type="button" value="Nein"/>
Zusätzlicher Solidarmmieter	<input type="button" value="Nein"/>
Zusätzliche Anschrift	Herr Hans Mustermann Musterstr. 15 1234 Irgendwo Wunderland

17.4 Kündigungsbestätigung drucken



- Fertig erfasste Bestätigung speichern mit Button **Speichern**
- Taste **F2** / **Kündigungsbestätigung drucken**
- Dokument wird als PDF-Datei generiert  und gespeichert auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Bei erneutem Druck der Bestätigung nach Korrekturen → PDF Datei der Vorversion löschen auf Stufe **Person** / Register **Dossier**
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol**  unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol** 
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbolsymbol**  oben rechts

17.5 Auszugsdatum erfassen

- Person **Hauptmieter** auswählen / Register **Mietverträge** / Mietvertrag auswählen
- Register **Mietvertrag** / Abschnitt **Kündigung**
- Feld **Auszugsdatum**: Datum des geplanten Auszugs erfassen

Mietvertrag	Kalkulation per
Grunddaten	
Mieter	
Objekte	
Mietbeginn / Mietdauer	
Mietzinsbasen	
Mietzinsreserve	
Mietzinsanpassung bei indexierten Verträgen	
Kündigung	
Erneuerungsoptionen	
Sicherheitsleistung	
Gebrauchszweck / Nebenräume	
Inkasso	
Interne Vertragsdaten	
Vorlage	
Vertragsüberprüfung	
MWST-Pflichten	
Anfangsmietzinsformular	
	Kündigung
	Kündigungstermine <input type="text" value="jedes Monatsende (ausser Dezember)"/>
	Kündigungsfrist Vermieter (Mte) <input type="text" value="3"/>
	Frühester Kündigungstermin Vermieter <input type="text" value="31.12.2021"/>
	Kündigungsfrist Mieter (Mte) <input type="text" value="3"/>
	Früheste / vorzeitige Kündigungsmöglichkeit(en) Mieter
	Datum per <input type="text" value="31.12.2021"/>
	Datum per <input type="text"/>
	Stillschweigende Vertragserneuerung <input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>
	Einzugsdatum <input type="text" value="01.01.2021"/>
	Auszugsdatum <input type="text" value="31.01.2022"/>

Falls effektives Auszugsdatum von geplantem Datum abweicht → Feld **Auszugsdatum** anpassen.

17.6 Kündigungsunterlagen an Huwiler

Unterzeichnete Kündigungsbestätigung mit Kündigungsschreiben des Mieters als PDF Datei mailen an XXXzam@huwiler.ch.

Huwiler Services AG plausibilisiert die Unterlagen und hinterlegt die Dokumente im Kendox.

18 Ausweisung des Mieters



Melden Sie Ausweisungsmieter bitte umgehend an XXXzam@huwiler.ch.

Huwiler Services AG eröffnet ein neues «Mietverhältnis» ab 1. Tag, an welchem der Mieter in Ausweisung ist.

Huwiler Services AG setzt das Datum im Abschnitt **Inkasso** im Feld **Unberechtigte Benutzung ab.** So wird Schadenersatz statt Miete sollgestellt.

Inkasso	
Finanz Kto-Nr Mieter-BH	<input type="text"/>
Finanz Kst-Nr Mieter-BH	<input type="text"/>
Ungerechtfertigte Benutzung ab	<input type="text"/> 
In/Exkasso-Konfiguration	01.01.2021:ESR, 105284 Hans Muster
Inkasso eingefordert bis	31.12.2021 

19 Inserierung über GARAIO REM

19.1 Online-Insertions-Plattformen

Per «Knopfdruck» können Sie Objekte auf den gängigen Insertions-Plattformen inserieren.

Dazu schliesst der Eigentümer Master-Verträge ab mit den Publikations-Unternehmen.

Standardmässig gibt es im GARAIO REM die drei Plattformen Homegate, Immoscout24 und Immostreet.

Beachten Sie die Mitteilung des Portfoliomanagements, welche Plattformen Sie benützen können.

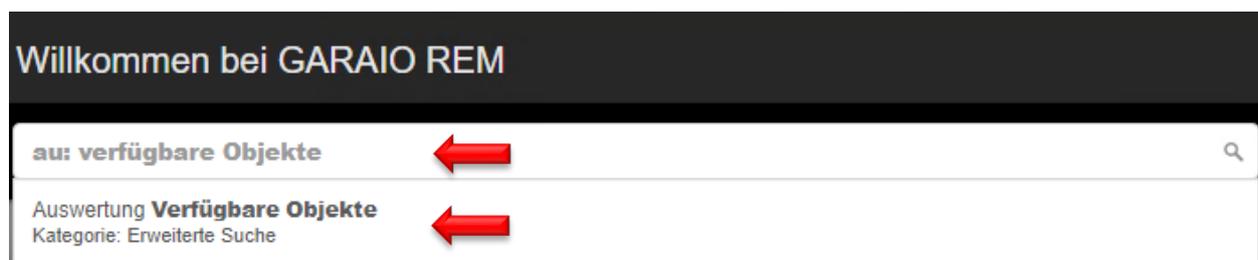
19.2 Flatfox mit Adapter

Gewisse Eigentümer stellen die Inserierungsplattform Flatfox mit dem dazugehörigen Adapter zur Verfügung.

- !
- Werden Objekte auch auf Flatfox inseriert, sind die Anfragen der interessierten Personen **aller Marktplätze** über den Flatfox-Adapter zu bearbeiten (auch Homegate, Immoscout24, Immostreet) → Anleitung Flatfox.
Sie sind im GARAIO REM **nicht** mehr ersichtlich in den Marktplatzanfragen.
 - Nur wenn auf Flatfox **nicht** inseriert wird, erscheinen Inserentenanfragen von Homegate, Immoscout24 oder Immostreet weiterhin im GARAIO REM.

19.3 Zu inserierendes Objekt suchen

Freitextsuche: **au: verfügbare Objekte** / Button **Abrufen**.



Verfügbare Objekte

// Auswertungen

Gib eine beliebige Folge von Suchbegriffen ein (F1 öffnet die

Kanton	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>
PLZ	<input type="text"/>
Ort	<input type="text"/>
Objektkategorie	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>
Eigentümer	<input type="text" value="Referenz oder Name"/> <input type="button" value="Q"/>
Liegenschaft	<input type="text" value="Ref. oder Bezeichnung"/> <input type="button" value="Q"/>
Schlagworte	<input type="text"/>
spätestens verfügbar ab	<input type="text" value="24.09.2020"/> <input type="button" value="Calendar"/>
Zimmer von	<input type="text"/>
Zimmer bis	<input type="text"/>
M2 von	<input type="text"/>
M2 bis	<input type="text"/>
Mietzins von	<input type="text"/>
Mietzins bis	<input type="text"/>
inkl. nicht aktivierte Verträge	<input type="checkbox"/> Nein
Sprache	<input type="text" value="deutsch"/>
in Verwaltung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Ausgabe-Format	<input type="text" value="Bildschirm"/>
Hochformat	<input type="checkbox"/> Nein
Logo anzeigen	<input type="checkbox"/> Nein

- Ohne Eingrenzungen
→ Übersicht sämtlicher leerstehender und gekündigter Objekte
- Eingrenzungen nach Belieben vornehmen

Sie können auch **direkt das gewünschte Objekt auswählen** und inserieren → Anleitung [Ziffer 17.5 Publikationsinhalte erfassen](#).

19.4 Übersicht verfügbare Objekte

Objektreferenz ▾	Objektart	Zimmer	Stockwerk	M2	Verfügbar ab	Haftung Vormieter	Bruttomiete	Nebenkosten	Nettomiete
11101.01.10001	Wohnung	2.5	EG	47.00	01.05.2020	nein	1'785.00	125.00	1'660.00



Übersicht der bereits hinterlegten Informationen für die Inserierung

Eye-Catcher	Besichtigung Kontakt
Urbanes Wohngefühl sucht neuen Mieter	



Angaben über den Insertionsstand des Objektes

publiziert
Homegate: Nein
Immoscout24: Nein
Flatfox: Nein



19.4.1 Gewünschtes Objekt wählen

Auf Objektreferenz klicken.

Objektreferenz ▾	Objektart	Zimmer	Stockwerk	M2	Verfügbar ab	Haftung Vormieter	Bruttomiete
11101.01.10001	Wohnung	2.5	EG	47.00	01.05.2020	nein	1'785.00
11201.01.10400	Wohnung	3.5	4. Stock	98.00	01.01.2019	nein	1'261.00
12101.01.10001	Wohnung	3.0	Hochparterre	66.00	01.01.2020	nein	1'125.00



19.5 Publikationsinhalte erfassen

Die Informationen für die Insertion sind gespeichert in drei Stufen:

- Stufe **Liegenschaft**: Grundlegendes zur Liegenschaft, wie Distanz zu ÖV, Autobahnanschluss, Schulen, Baujahr usw.
- Stufe **Häuser**: Garage, Kabel-TV, Tierhaltung usw. → Auswahl ja/nein
- Stufe **Objekt**: Eye-Catcher, individueller Teil des Inserates, Wasseranschluss (ja/nein) usw.

19.5.1 Stufe Liegenschaft

Register **Publikationen**.

Diese Informationen erscheinen automatisch für alle Objekte dieser Liegenschaft.

	Publikation																		
Übersicht																			
Grunddaten																			
Schlagworte																			
Datenbereich																			
Hauswarte																			
Dossier																			
Mietzinsanpassungen																			
Kostensteigerungs-Konfigurationen																			
Kostensteigerungs-Aufwände																			
Publikation 	<p>Distanz in Metern</p> <table border="1"> <tr> <td>öffentlicher Verkehr</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Autobahn-Anschluss</td> <td>1300</td> </tr> <tr> <td>Einkauf</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>Kindergarten</td> <td>290</td> </tr> <tr> <td>Primarschule</td> <td>290</td> </tr> <tr> <td>Oberstufe</td> <td>290</td> </tr> </table> <p>Bauliche Daten</p> <table border="1"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1983</td> </tr> <tr> <td>Renovations-Jahr</td> <td>2011</td> </tr> <tr> <td>Grundstückfläche (m2)</td> <td></td> </tr> </table>	öffentlicher Verkehr	50	Autobahn-Anschluss	1300	Einkauf	900	Kindergarten	290	Primarschule	290	Oberstufe	290	Baujahr	1983	Renovations-Jahr	2011	Grundstückfläche (m2)	
öffentlicher Verkehr	50																		
Autobahn-Anschluss	1300																		
Einkauf	900																		
Kindergarten	290																		
Primarschule	290																		
Oberstufe	290																		
Baujahr	1983																		
Renovations-Jahr	2011																		
Grundstückfläche (m2)																			
Lebenslauf																			
Lieferanten																			
Offertanfragen / Kreditorenaufträge																			

19.5.2 Stufe Häuser

- Register **Publikationen**

Diese Angaben des Abschnitts **Checkliste** bilden Suchkriterien für die Filter der Marktplätze. Sie erscheinen automatisch für alle Objekte dieses Hauses.

	Publikation
Übersicht	
Grunddaten	
Hauswarte	
Dossier	
Karte	
Publikation 	<p>Distanz in Metern</p> <p>öffentlicher Verkehr <input type="text" value="50"/></p> <p>Autobahn-Anschluss <input type="text" value="1300"/></p> <p>Einkauf <input type="text" value="900"/></p> <p>Kindergarten <input type="text" value="290"/></p> <p>Primarschule <input type="text" value="290"/></p> <p>Oberstufe <input type="text" value="290"/></p> <p>Bauliche Daten</p> <p>Baujahr <input type="text" value="1983"/></p> <p>Renovations-Jahr <input type="text" value="2011"/></p> <p>Checkliste</p> <p>Allgemein</p> <p>Garage <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Parkplatz <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Minergie-Bauweise <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p>Minergie zertifiziert <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p>Wohnen</p> <p>Kabel-TV <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Kinderfreundlich <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Tierhaltung <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Swimmingpool <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p>Gewerbe</p> <p>Bahnanschluss <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p>Hebebühne <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p>Anfahrrampe LKW <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p>
Lebenslauf	
Offertanfragen / Kreditorenaufträge	
Leerstandsgründe	
Mieterspiegel	

19.5.3 Stufe Objekt: individuellen Teil erfassen

Register **Publikation**.

	Publikation
Übersicht	
Grunddaten	
Dossier	
Mietzins	
Theoretischer Mietzins	
Mietzinsreserven	
Vermietungszins	
Publikation	
Reservation	
Marktplätze	
Inserate-Text	
Publikation	
Besichtigung (Kontakt)	
Numerische Angaben	
Checkliste	
Marktplatz-Anfragen	

Reservation	
Person	<input type="text" value="Referenz oder Name"/> <input type="button" value="Q"/>
Reservations-Art	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>
Grund	<input type="text"/>

Marktplätze	
Soll auf Flatfox publiziert werden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>

Titel (Eye-Catcher)	
<input type="text" value="Moderne Wohnung mit aussergewöhnlichem Grundriss"/>	

Detailtext	
<input type="button" value="B"/> <input type="button" value="¶"/> <input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="☰"/> <input type="button" value="☰"/> <input type="button" value="☰"/> <input type="button" value="☰"/>	

Marktplätze

Soll auf Homegate publiziert werden? Ja Nein

Soll auf Immoscout24 publiziert werden? Ja Nein

Titel (Eye-Catcher)

Oasis résidentielle près de l'aéroport

Detailtext

B     

In der Nähe des Flughafens, im schönen Glattbrugg, suchen wir ab sofort oder nach Vereinbarung einen neuen Mieter für diese aussergewöhnliche Wohnung.

Die Wohnung wird Sie mit den folgenden Merkmalen begeistern:

Küche

Offene, weiße und glänzende Küche mit Granitfußboden, hochwertigem Parkett und modernen Küchengeräten

(Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Dampfabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach)

Publikation

inkl Mietzins Ja Nein

inkl Detailtext Ja Nein

inkl Besichtigung Ja Nein

Publikation trotz Vertrag ("in Erfassung", "validiert") Ja Nein

Verfügbar nach Vereinbarung Ja Nein

Verfügbar per

Preiseinheit

Internet-Adresse (URL)

Virtuelle 360° Tour (URL)

Besichtigung (Kontakt)

Referenz oder Name

Name

Telefon

Kommentar

Marktplätze

Die Aufschaltung der Inserate auf den Marktplätzen erfolgt über Nacht.

- **Erst nach kompletter Erfassung des Inserats** → Button **Ja** setzen
- Sonst könnte ein unvollständiges Inserat publiziert werden

Titel (Eye-Catcher)

Titel des Inserates auf dem Marktplatz

Detailtext

Individuelle Beschreibung des Objekts.

Werkzeuge benützen, damit Darstellung ins Inserat übernommen wird.

z.B. *Aufzählungen, Farben*



Publikation

Oberste 3 Felder: Button **Ja**
→ Angaben werden publiziert.

Publikation trotz Vertrag ("in Erfassung", "validiert"):

Button **Ja**, wenn das Objekt zum Inserierungszeitpunkt **noch nicht** als Leerstand definiert, jedoch gekündigt ist.

Bei Aktivierung des Mietvertrags im GARAIO REM deaktiviert GARAIO REM automatisch alle laufenden Inserate und setzt Buttons **Nein** in Register **Publikation**, Abschnitt **Marktplatz**.

Besichtigung (Kontakt)

- Kontaktpersonen für Besichtigungen verschiedener Objekte / LG als **Person** erfassen.
- Als **Telefon** erscheint: Mobile, wenn leer → Privatnummer, wenn leer → Geschäftsnummer
- **Person** auswählen oder Kontaktdaten manuell eingeben

Numerische Angaben	
Anzahl Etagen	<input type="text" value="3"/>
Max Bodenbelastung in Kg	<input type="text" value="500.0"/>
Max Gewicht Kran in Kg	<input type="text"/>
Max Gewicht Warenlift in Kg	<input type="text"/>
Hallenhöhe	<input type="text"/>
Raumhöhe	<input type="text"/>
Gesamtfläche	<input type="text"/>

Checkliste	
Wohnen	
Aussicht	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Balkon / Sitzplatz	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Cheminee	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Allgemein	
Breitbandanschluss	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Rollstuhlgängig	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Hochparterre	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Wasseranschluss	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Abwasseranschluss	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Gasanschluss	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Stromanschluss	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Toilette	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>

Numerische Angaben

- Für zusätzliche objektspezifische Angaben, welche nicht auf dem Objekt hinterlegt sind.

Checkliste

- Wichtig für Suchanfragen
- Suchkriterien des Objekts für Filter der Marktplätze

19.5.4 Antwort-Text für Marktplatz-Anfragen

Text der automatischen E-Mail Antwort auf Interessentenanfragen.

- Die Spracheinstellung des Internet-Browsers des Interessenten holt den Antwort-Text aus dem entsprechenden Abschnitt D, F, I oder E.
- Ist der abgerufene **Abschnitt leer**, erhält der Interessent die Standardantwort: «Guten Tag. Besten Dank für Ihre Anfrage. Die zuständige Person wird sich mit Ihnen in Verbindung setzen. Freundliche Grüsse»

Individuelle Antworten müssen in **allen Abschnitten** in der bevorzugten Sprache erfasst werden, damit nicht die Standardantwort verschickt wird.

Antwort-Text für Marktplatz-Anfrage (Deutsch)

B I U ✎ ☰ ☷ ☹ ☺ ☻ ☼ ☽ ☿

Guten Tag
Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Objekt.
Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, melden Sie sich bitte bei Herr Peter Muster unter Tel. 079 999 99 99.

Antwort-Text für Marktplatz-Anfrage (Französisch)

B I U ✎ ☰ ☷ ☹ ☺ ☻ ☼ ☽ ☿

Guten Tag
Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Objekt.
Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, melden Sie sich bitte bei Herr Peter Muster unter Tel. 079 999 99 99.

Antwort-Text für Marktplatz-Anfrage (Italienisch)

B I U ✎ ☰ ☷ ☹ ☺ ☻ ☼ ☽ ☿

Guten Tag
Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Objekt.
Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, melden Sie sich bitte bei Herr Peter Muster unter Tel. 079 999 99 99.

Antwort-Text für Marktplatz-Anfrage (Englisch)

B I U ✎ ☰ ☷ ☹ ☺ ☻ ☼ ☽ ☿

Guten Tag
Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Objekt.
Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, melden Sie sich bitte bei Herr Peter Muster unter Tel. 079 999 99 99.

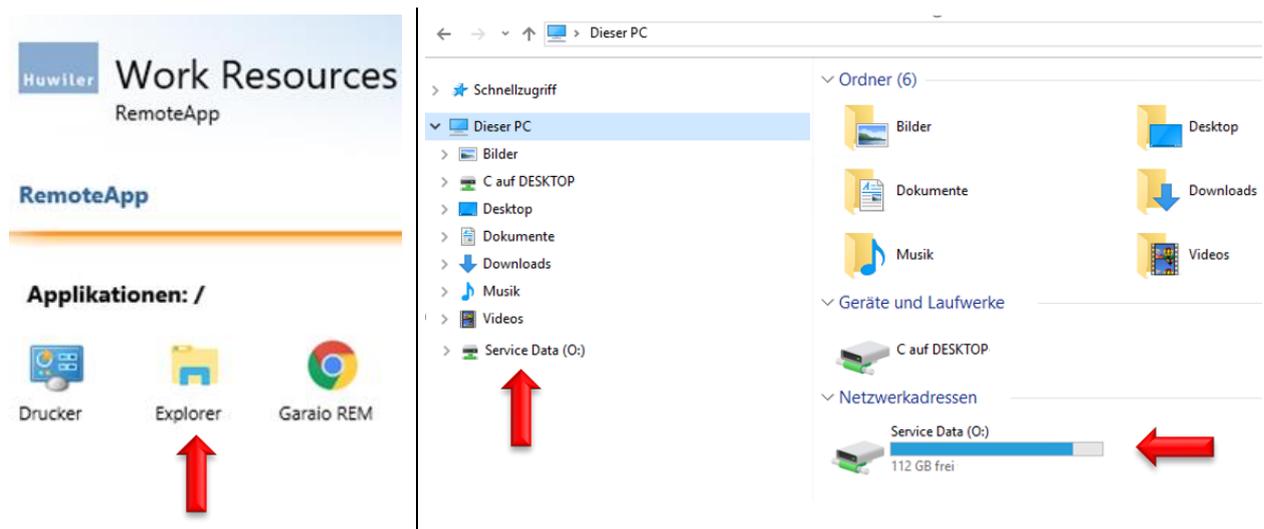
Eine Übersetzung der individuellen Antwort in D / F / I resp. E ist nicht zwingend nötig.

19.6 Bilder einfügen mit drag and drop

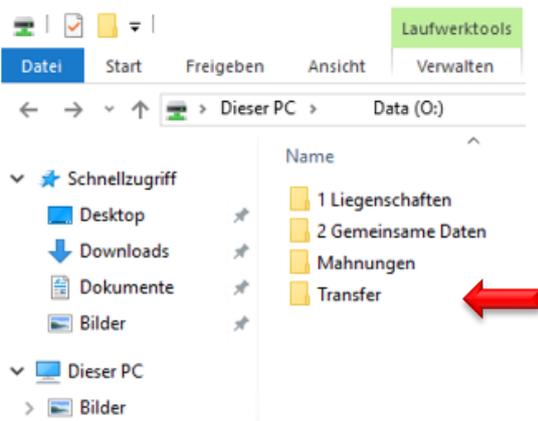
19.6.1 Bilder auf RDS-Umgebung kopieren

- **Behalten Sie die Originalbilder unbedingt gespeichert auf Ihrer eigenen IT-Umgebung.**
- Die Dateien in den Ordnern des Laufwerks **(O:)** der Huwiler RDS-Umgebung werden **ohne Ankündigung regelmässig unwiderruflich gelöscht.**

- Auf Ihrer IT-Umgebung
 - Dateinamen der Bilder so ändern wie die Bilder im Inserat bezeichnet sein sollen.
Beispiel: 3.5_Z-Whg_Küche
 - Bilder kopieren, z. B. *Bilder im Explorer anklicken / rechte Maustaste / **Kopieren***
- Auf Huwiler RDS-Umgebung wechseln
- Mit Klick auf Symbol **Explorer** / Laufwerk **(O:)** / Ordner **Transfer** öffnen



- Die kopierten Bilder einfügen im Ordner **Transfer**, z. B. rechte Maustaste / **Einfügen**

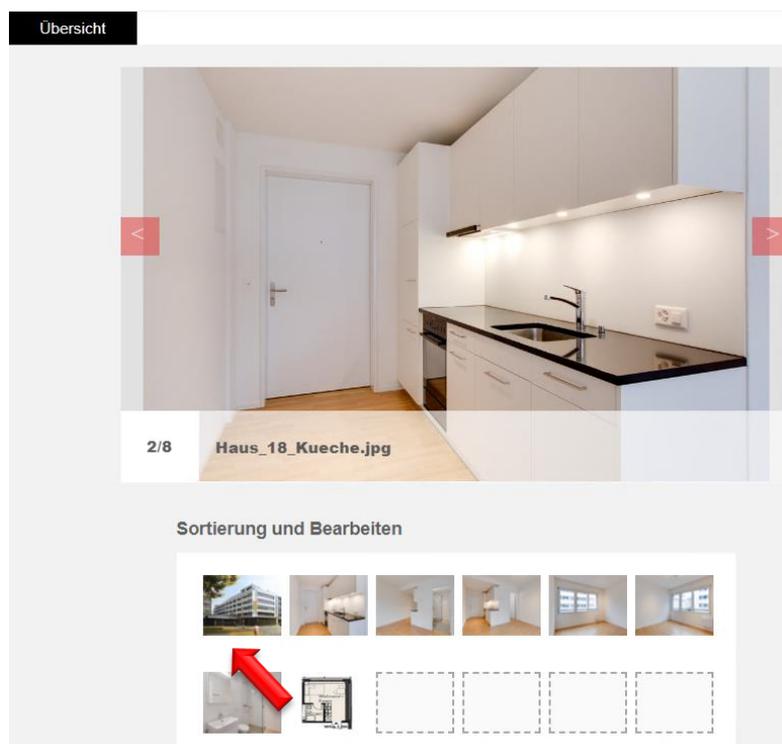


- Die Ordner im Laufwerk **(O:)** dienen ausschliesslich zum Datentransfer.
- Ziehen Sie bitte die dort zwischengespeicherten Dateien **sofort ins GARAIO REM** und löschen Sie diese anschliessend im Ordner von Laufwerk **(O:)**.

19.6.2 drag and drop in GARAIO REM

- In Ihrem Ordner auf Laufwerk **(O:)** Bilder markieren mit Mauszeiger und mit gedrückter Maustaste in den rechten Teil der Publikationsmaske im GARAIO REM ziehen, Maustaste loslassen
- Bilder löschen in Ihrem Ordner auf Laufwerk **(O:)**

19.6.3 Bilder bearbeiten in Publikation



Reihenfolge der Bilder verändern

- Bild im Bereich **Sortierung und Bearbeiten** markieren mit Mauszeiger und mit gedrückter Maustaste an gewünschte Position schieben, Maustaste loslassen

Bild löschen

- Im Bereich **Sortierung und Bearbeiten** mit Mauszeiger über gewünschtes Bild fahren. Oben rechts im Bild erscheint **Löschsymbol X**.

19.7 Inserat überprüfen

Überprüfen Sie alle Angaben auf der Übersicht. Das Inserat erscheint auf den Marktplätzen wie in der Übersicht.

Musterstrasse 10
3000 Bern

Miete/Monat		2'000.00
Netto Miete		1'820.00
Nebenkosten		180.00

Eckdaten 

Objekttyp	Wohnung
Zimmer	3.0
Etage	EG
Anzahl Etagen	3
Wohnfläche	67 m ²
Max Bodenbelastung	500.0 kg
Verfügbar	01.01.2021

Merkmale und Ausstattung 

- Aussicht
- Balkon / Sitzplatz
- Breitbandanschluss
- Cheminee
- Hochparterre
- Wasseranschluss
- Abwasseranschluss
- Stromanschluss
- Toilette

Beschreibung 

Wohnoase in der Nähe des Flughafens

In der Nähe des Flughafens, im schönen Glattbrugg, suchen wir ab sofort oder nach Vereinbarung einen neuen Mieter für diese aussergewöhnliche Wohnung.

Die Wohnung wird Sie mit den folgenden Merkmalen begeistern:

Küche

Offene, weiße und glänzende Küche mit Granitfußboden, hochwertigem Parkett und modernen Küchengeräten
(Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Dampfzug, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach)

Badezimmer

Neuwertiges und helles Badzimmer mit Tageslicht / Fenster
Lavabo, dazugehörige Unterbauschränke, Spiegelschrank, Badewanne und Handtuchradiator

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Verschaffen Sie sich Ihren persönlichen Eindruck von der Wohnung und melden Sie sich noch heute für einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Huwiler Services AG
Bernstrasse 102
Postfach 1246
3072 Ostermundigen

Kontakt 

Benjamin von Kaenel
 +41 31 939 01 77

- Mietzinsangaben: Vermietungszins aus Objektstammdaten
- **Eckdaten:** aus Objektstammdaten und Abschnitt **numerischen Angaben** der Publikationsmaske
- **Merkmale und Ausstattung:** aus markierten Feldern Abschnitt **Checkliste** der Publikationsmaske
- **Kontakt:** Änderung der zuständigen Person für die Vermietung bitte mailen an XXXzam@huwiler.ch. Je Liegenschaft nur eine Person möglich. Diese Person erhält die Marktplatzanfragen im GARAIO REM.

19.8 Inserierung aktivieren | deaktivieren

Wie vorgehen bei reservierten Objekten?

- Ist ein Objekt reserviert, kann dieses nicht inseriert werden → Zum Publizieren die Reservation entfernen → Anleitung [Ziffer 18.2 Hinterlegte Reservation löschen](#).

Auf welchen Marktplätzen inserieren?

- Die technische Bewirtschaftung entscheidet, ist regionsabhängig
- Auch gleichzeitig auf mehreren Marktplätzen möglich

Wann ist das Objekt auf dem Marktplatz sichtbar?

- Die Aktualisierung erfolgt jeweils über Nacht → aktivierte Inserate erscheinen am Folgetag
- Dasselbe gilt entsprechend für deaktivierte Inserate

Was passiert mit dem Inserat, wenn ein Objekt vermietet wird?

Sobald die technische Bewirtschaftung einen Mietvertrag im GARAIO REM erfasst, deaktiviert GARAIO REM automatisch alle laufenden Inserate, jedoch **ohne** Button **Nein** zu setzen in Register **Publikation**, Abschnitt **Marktplatz**.



Ungekündigte Objekte mit aktiviertem Mietvertrag können nicht inseriert werden.

19.9 Inserierung fortsetzen während Mietvertragsverhandlungen bis Vertragsaktivierung

Objekt weiter inserieren, bis der vom Mieter unterzeichnete Mietvertrag vorliegt:

- Stufe **Objekt** / Register **Publikation** / Abschnitt **Publikation**
- **Publikation trotz Vertrag («in Erfassung», «validiert»)** → Button **Ja** setzen

Publikation	
inkl Mietzins	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
inkl Detailtext	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
inkl Besichtigung	<input type="checkbox"/> Nein
Publikation trotz Vertrag ("in Erfassung", "validiert")	<input checked="" type="checkbox"/> Ja 

Sobald Huwiler Services AG den neuen Mietvertrag im GARAIO REM aktiviert, deaktiviert GARAIO REM automatisch alle laufenden Inserate und setzt Buttons **Nein** in Register **Publikation**, Abschnitt **Marktplatz**.

19.10 Anfragen von Interessenten

Neue Anfragen von den Inserierungs-Plattformen erscheinen in den Pendenzen.

PENDENZEN 			
Allgemein	Stammdaten-Inkasso	Unvisierte Mietzinse	Mietvertragswesen 3
Mehrwertsteuer	Auswertungen	Interessenten-Anfragen 2 	Inkasso und Exkasso
Mahnwesen	Optionale Pendenzen		

Sie können diese direkt im GARAIO REM bearbeiten.

- **Objekt** auswählen / Register **Marktplatz-Anfragen**
- Interessierte Person anklicken

- Übersicht
- Grunddaten
- Dossier
- Mietzins
- Theoretischer Mietzins
- Mietzinsreserven
- Vermietungszins
- Publikation
- Marktplatz-Anfragen**
- Lebenslauf

Marktplatz-Anfragen

■ Initialisiert
 ■ Globale Antwort verschickt
 ■ Individuelle Antwort verschickt
 ✓ Erledigt
 ■ Manuelle Antwort verschickt
 ■ Ungenügende Angaben
 ■ Ungültige Email-Adresse

		Eingangsdatum	Name	Telefon	Handy	
■	✓	17.07.2019	Sonia Kuenz	+41 79 999 99 98		
■	✓	17.07.2019	Petra Sommer	+41 79 999 99 97		
■	✓	16.07.2019	Pascal Stettler	+41 79 999 99 95		
■	✓	16.07.2019	Peter Sutter	+41 79 999 99 99		
■	✓	16.07.2019	Alexander Kasper	+41 79 999 99 96		

- Abschnitt **Interne Daten** bearbeiten
- Feld **Erledigt** Button **Ja** setzen um die Pendeuz zu löschen (erfolgt automatisch bei «Noreply» E-Mails an die Interessenten)
- Button **Speichern**

Interne Daten	
Interne Bemerkung	<input type="text" value="15.11.2020: Termin vereinbaren"/>
Unterlagen zusenden erwünscht	<input type="button" value="Nein"/>
Inserat-Anfrage	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Telefonisch kontaktiert	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Erledigt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja

19.11 Antwortscheiben an Interessenten

Positive Antworten über persönliche Unternehmens-E-Mail-Adresse verschicken.

19.12 Antworten über «Noreply» E-Mail-Adresse aus GARAIO REM

Auf Mitteilungen von einer «Noreply» E-Mail-Adresse kann der Empfänger **nicht** antworten.

- «Noreply» E-Mails können Sie benützen für fixe Besichtigungstermine und Absagen
- Button **E-Mail Symbol**  anklicken auf gewünschter Person

Marktplatz-Anfragen

-  Initialisiert
-  Globale Antwort verschickt
-  Individuelle Antwort verschickt
-  Erledigt
-  Manuelle Antwort verschickt
-  Ungenügende Angaben
-  Ungültige Email-Adresse

<input type="text" value=""/>						
		Eingangsdatum	Name	Telefon	Handy	
		17.07.2019	Sonia Kuenz	+41 79 999 99 98		
		17.07.2019	Petra Sommer	+41 79 999 99 97		

Von uns verschickte letzte Antwort

Guten Tag

Besten Dank für Ihre Anfrage. Die zuständige Person wird sich mit Ihnen in Verbindung setzen.

Freundliche Grüsse

Antwort-Mail verfassen

B I U  Textkonserven-Auswahl

Guten Tag

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Objekt.

Die Besichtigung findet wie folgt statt:

- (DATUM)

- (ZEIT)

Bitte melden Sie sich bei Herr/Frau (NAME).

Freundliche Grüsse

Mail versenden

- Früher verschickte Antwort von der technischen Bewirtschaftung an die interessierte Person

- Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten

- Ergänzen mit Text oder Datum
- **Soll der Empfänger auf die «Noreply» E-Mail antworten können → die persönliche Unternehmens-E-Mail-Adresse aufführen und um Antwort darauf bitten**

- Button **Mail versenden**

Nach Versand des «Noreply» E-Mails setzt GARAIO REM automatisch beim Empfänger des E-Mails den Status  «erledigt» im Register **Marktplatz-Anfragen**.

20 Objekt reservieren

20.1 Reservation hinterlegen

- Wird ein Mietvertrag gekündigt, macht ein Warnhinweis den Benutzer auf reservierte Objekte aufmerksam → Kündigung trotzdem erstellen mit erneutem Drücken des Buttons **Speichern**
- Wird ein reserviertes Objekt vermietet, so wird der Benutzer auf die Reservation hingewiesen → Mietvertrag trotzdem erstellen mit erneutem Drücken des Buttons **Speichern**
- Ein publiziertes Objekt kann nicht reserviert werden → Publikation deaktivieren: **Objekt** auswählen / Register **Publikation** / Abschnitt **Marktplätze** → Buttons **Nein** setzen
- Ein reserviertes Objekt kann nicht publiziert werden → Reservation entfernen

! Zuerst immer prüfen, ob die Person bereits besteht, für welche das Objekt reserviert wird → Namen in der **Freitextsuche** eingeben.

Falls nicht vorhanden, Person erfassen → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

- **Objekt** auswählen / Register **Publikation** / Abschnitt **Reservation**
- **Person** und **Reservations-Art** auswählen
- Feld **Grund**: individuellen Text eingeben
Beispiel: Bruder übernimmt Wohnung

Reservations-Arten

Code	Bezeichnung	Bezeichnung (FR)	Bezeichnung (IT)
1	reserviert	réservé	riservato
2	Objekt versprochen	objet promis	oggetto promesso
3	Vormietrecht	droit préférentiel de location	diritto pre-locazione
4	Vertrag in Verhandlung	contrat en négociation	contratto in trattativa
5	Ausweisung pendent	Expulsion pendant	Ausweisung pendent

20.2 Hinterlegte Reservation löschen

Ist ein Objekt reserviert, kann dieses nicht inseriert werden → Zum Publizieren die Reservation entfernen.

Marktplätze

Objekt ist reserviert, Publikation nicht möglich!

Soll auf Flatfox publiziert werden? Ja Nein

Objekt auswählen / Register **Publikation** / Abschnitt **Reservation**.

- Feld **Person** Nummer löschen mit Tastatur Button «Delete»
- Feld **Reservations-Art** löschen mit Tastatur Button «Delete»
- Feld **Grund** löschen mit Tastatur Button «Delete»
- Button **Speichern**

Publikation

Reservation

Person	100106 • Benjamin von Kaenel <input type="text"/>
Reservations-Art	reserviert <input type="text"/>
Grund	Ist bereits Mieter und möchte eine grössere

Marktplätze

Soll auf Flatfox publiziert werden? Ja Nein

21 Kreditorenauftrag erteilen über GARAIO REM

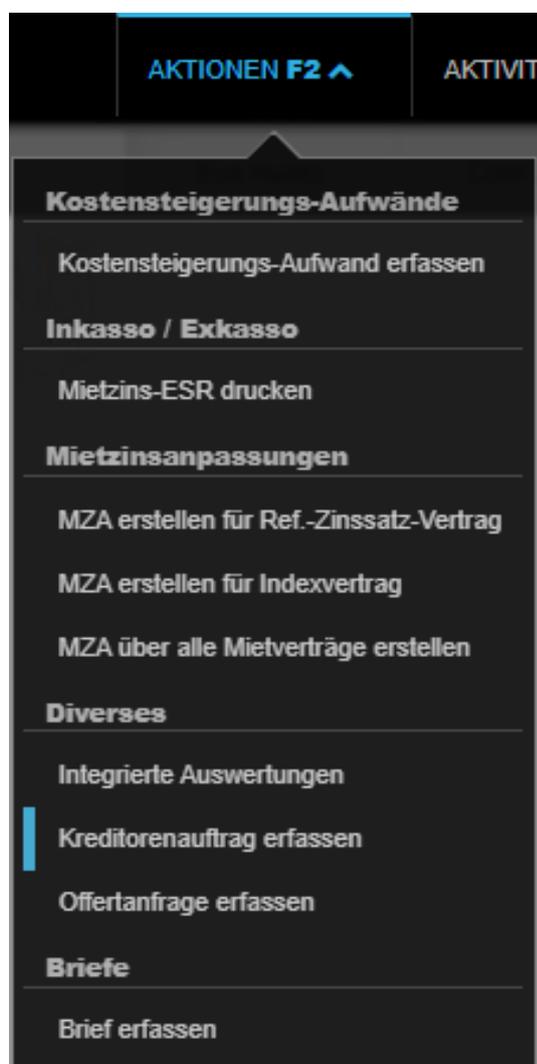
Aufträge für Arbeiten können Sie erstellen auf den Stufen **Liegenschaft**, **Haus** respektive **Objekt**.

- **Zuerst immer prüfen, ob der Auftragnehmer bereits besteht → Namen in der Freitextsuche eingeben**
- E-Mail-Adresse erfassen: **Person** auswählen / Register **Kommunikation**
- Prüfen, ob Auftragnehmer bereits als Kreditor definiert ist: Register **Kreditorenprofil** / Button **Ja**

Falls nicht vorhanden, Auftragnehmer erfassen → Anleitung [Ziffer 4 Person erfassen](#).

21.1 Kreditorenauftrag erfassen

- Gewünschte **Liegenschaft**, **Haus** respektive **Objekt** auswählen / Taste **F2** / **Kreditorenauftrag erfassen**



- **Externe Rechnung-Nr.** Für interne Zwecke, *Beispiel: Projektnummer*
- **Lieferant** Auftragnehmer
- **Sachbearbeiter** Zuständige Person für Fragen zum Auftrag
- **Betreff** Auftrag stichwortartig beschreiben
- **Liefertermin** Gewünschtes Lieferdatum
- **Rabatt** Gewünschter Rabatt
- **Skonto** Gewünschter Skonto
- **Tage Skonto** Zahlungsfrist für Skontoabzug
- **Offerte vom** Datum der vorgängig eingeholten Offerte
- **Betrag inkl. MWST** Betrag der vorgängig eingeholten Offerte
- **Empfängerkopie** Gewünschte Person(en)

Kreditorenauftrag	
Beleg-Nr	<input type="text" value="363"/>
Externe Rechnung-Nr.	<input type="text" value="01"/>
Lieferantenbranche	<input type="text" value="Code oder Bezeichnung"/>
Lieferant	<input type="text" value="105282 • Unternehmen Muster AG"/>
Auftraggeber	<input type="text" value="101076 • TEST3"/>
Sachbearbeiter	<input type="text" value="adminid • Huwiler Services AG"/>
Betreff	<input type="text" value="Neue Waschmaschine"/>
Liefertermin	<input type="text" value="01.01.2021"/>
Rabatt	<input type="text" value="5.00"/>
Skonto	<input type="text" value="30.00"/>
Tage Skonto	<input type="text" value="10"/>
LG / Haus / Objekt	<input type="text" value="11101, Musterstrasse 10, 3000 Bern"/>
Offerte vom	<input type="text" value="01.09.2020"/>
Betrag inkl. MWST	<input type="text" value="1'250.00"/>
Empfängerkopie	<input type="text" value="Referenz oder Name"/>



- Abschnitt **Beschreibung Auftrag** Textkonserve (Text Schnellbaustein) auswählen mit Klick auf kleinen Pfeil gegen unten
- Button **Speichern**
- Auftragstext ergänzen
- Abschnitt **Kontaktadresse** **Immer ausfüllen.** Hauswartung, Reinigungsunternehmen oder Sachbearbeiter auswählen oder anderen Kontakt im Feld darunter manuell eingeben: vollständige Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse.
Beispiel: Mieter
- Abschnitt **Lieferadresse** **Immer ausfüllen.** Hauswartung, Reinigungsunternehmen, Sachbearbeiter, Liegenschaft, Haus oder Objekt auswählen oder andere Lieferadresse im Feld darunter manuell eingeben: vollständige Adresse.
Beispiel: Hans Muster, Musterstrasse 20, 1. OG links, 9000 St. Gallen
- Abschnitt **Positionen** **Immer ausfüllen.** Vorkontierung und Betrag erfassen

Beschreibung Auftrag

B I U ↵ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰ ☰

Textkonserven-Auswahl ▼

Jeder Auftrag muss nach Ausführung innert 30 Tagen fakturiert werden. Das Auftragsdoppel ist unbedingt der Kreditorenrechnung beizulegen, ebenso allfällige Rapporte. Die Kreditorenrechnung muss mit der vollständigen Rechnungs-, Liegenschafts- und Eigentümeradresse erstellt werden. Regie nur nach vorgängiger Absprache mit der Bauherrschaft / Verwaltung. Wir danken Ihnen für eine terminerechte und fachgerechte Ausführung unseres Auftrages.

Kontaktadresse

Lieferadresse

Positionen Summe: **1'250.00**

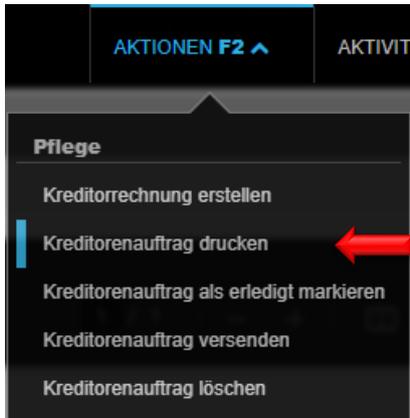
Sollkonto	LG / Haus / Objekt	Sollkostenstelle	MWST-CD	Betrag	Bewegungstext
6100 - Unterhalt und ... 🔍		Nummer ... ▼	Norm... ▼	1'250.00	TEST
Positions-Text					

- Button **Speichern**
- Auftrag kontrollieren



Achtung: einige Auswertungen haben die Auswahlmöglichkeit, ob pendente Kreditoraufträge auch ausgewertet werden oder nicht. Auswertung immer exkl. pendente Kreditoraufträge generieren.

21.2 Kreditorenauftrag drucken

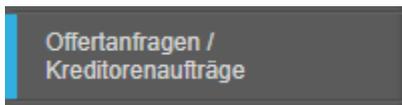


- Taste **F2** / **Kreditorenauftrag drucken**
- Dokument wird als PDF-Datei generiert und gespeichert im Register **Dossier** auf Stufe Person
- Bei erneutem Druck des Kreditorenauftrags nach Korrekturen → PDF Datei der Vorversion löschen im Register **Dossier** auf derjenigen Stufe, auf welcher der Kreditorenauftrag erfasst wurde
- Öffnen mit Klick auf **weisses Blattsymbol** unten links neben **Home** Button
- Drucken mit Klick auf **Druckersymbol**
- Browserfenster schliessen mit Klick auf **Löschsymbol** oben rechts

21.3 Kreditorenauftrag als erledigt markieren

Bitte den Kreditorenauftrag als erledigt markieren, sobald Sie die Rechnung für den erledigten Auftrag kontieren, visieren und an Huwiler Services AG zur Zahlung schicken.

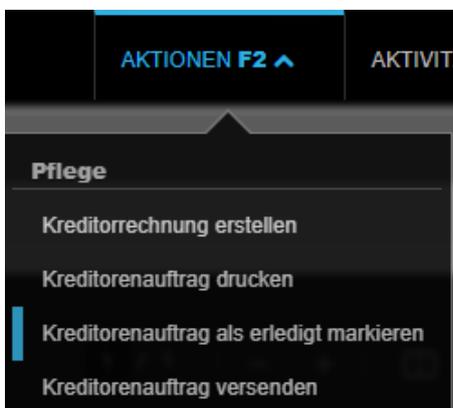
Stufe **Liegenschaft, Haus** respektive **Objekt**, auf welcher der Kreditorenauftrag erstellt wurde / Register **Offertanfragen / Kreditorenaufträge**.



Auftrag öffnen mit Klick auf Feld **Nummer** / Taste **F2** / **Kreditorenauftrag als erledigt markieren**.



Nummer	Kreditorenauftrag	Lieferanten
KA 365		Unternehmen Muster AG
KA 364		Unternehmen Muster AG



21.4 Übersicht über alle laufenden Kreditorenaufträge

In **Freitextsuche** eingeben: **au:pendente Kreditorenaufträge**.



Prüfen Sie bitte monatlich, ob alle Kreditorenaufträge, welche erledigt sind und deren Rechnung eingegangen ist, im GARAIO REM auch als erledigt erscheinen. Huwiler Services AG kann dies nicht prüfen.

Die Auswertung zeigt ausschliesslich die pendenten Kreditorenaufträge.

- Mit Klick auf Feld **Auftrags-Nr.** sind die Details des Kreditorenauftrags ersichtlich
- Bei Bedarf: Taste **F2** / **Kreditorenauftrag als erledigt markieren**

Liegenschaft	<input type="text" value="Ref. oder Bezeichnung"/>	<input type="button" value="Q"/>
Schlagworte	<input type="text"/>	
Bewirtschafter	<input type="text" value="User-ID oder Name"/>	
Stichtag	<input type="text" value="31.12.2020"/>	<input type="button" value="📅"/>
Sprache	<input type="text" value="deutsch"/>	
in Verwaltung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	
Ausgabe-Format	<input type="text" value="Bildschirm"/>	
Hochformat	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Logo anzeigen	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	

Datum	Auftrags-Nr. ▼	Lieg.
16.05.2019	 3	11127
20.05.2019	7	11103
31.05.2019	18	11127
19.06.2019	31	11127
10.07.2019	49	11129
10.07.2019	50	11131
23.07.2019	67	11103
14.08.2019	87	11103

22 Dokumentenmanagementsystem (DMS) KENDOX

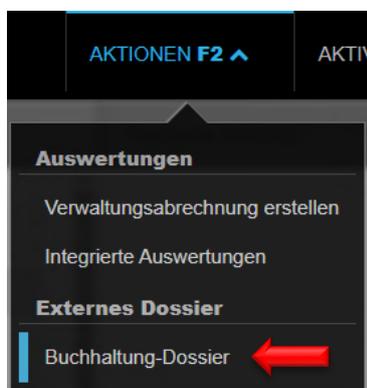
Rechtlich relevante Dokumente wie unterzeichnete Mietverträge, Mahnbriefe, HK/BK Abrechnungen etc. werden neu nicht mehr im GARAIO REM sondern im digitalen Dokumentenmanagementsystem (DMS) KENDOX abgespeichert und können auch dort aufgerufen werden.

22.1 Absprungpunkte

Für das Aufrufen der Dokumente wurden im GARAIO REM Absprungpunkte eingerichtet. Durch das Anwählen der Absprungpunkte werden Sie automatisch ins KENDOX weitergeleitet. Im KENDOX öffnet sich die Suchmaske mit vorausgefüllten Parametern, die entweder so genutzt oder ergänzt bzw. angepasst werden können.

22.1.1 Stufe Buchhaltung

Auf Stufe **Buchhaltung** Taste **F2** / **Buchhaltung-Dossier** aufrufen



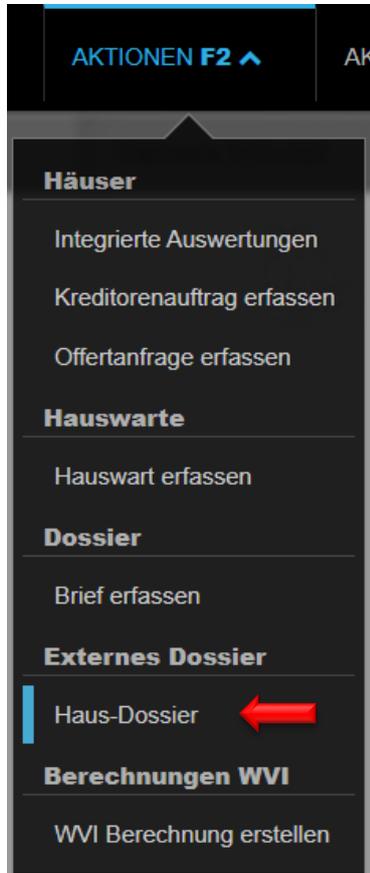
22.1.2 Absprungpunkt Stufe Liegenschaft

Auf Stufe **Liegenschaft** Taste **F2** / **Liegenschaft-Dossier** aufrufen



22.1.3 Absprungpunkt Stufe Haus

Auf Stufe **Haus** Taste **F2** / **Haus-Dossier** aufrufen



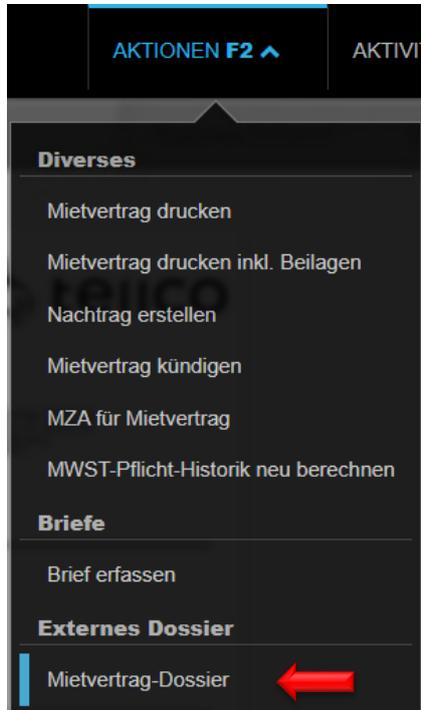
22.1.4 Absprungpunkt Stufe Objekt

Auf Stufe **Objekt** Taste **F2** / **Objekt-Dossier** aufrufen



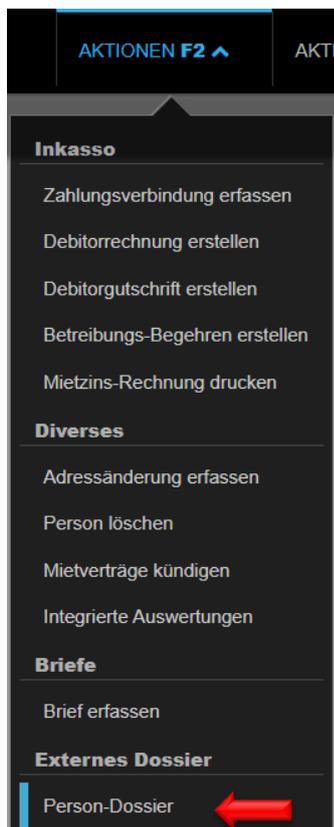
22.1.5 Absprungpunkt Stufe Mietvertrag

Auf Stufe **Mietvertrag** Taste **F2** / **Mietvertrag-Dossier** aufrufen



22.1.6 Absprungpunkt Stufe Person

Auf Stufe **Person** Taste **F2** / **Person-Dossier** aufrufen



22.2 Dokumente im GARAIO REM / KENDOX

Im KENDOX befinden sich alle Unterlagen die der Huwiler Services AG zur Hinterlegung via xxxzam@huwiler.ch gemeldet wurden. Die Dokumente werden jeweils nur auf dem Hauptmieter archiviert.

- Unterzeichnete Mietverträge
- Anfangsmietzinsformulare
- Unterzeichnete Nachträge
- Unterzeichnete Mietzinsanpassungen
- Unterzeichnete Zahlungsvereinbarung
- Sicherheitsleistungen (Gutschriftanzeigen / Policen / Bankgarantien / ...)
- Unterzeichnete Abnahmeprotokolle (Ausnahme GARAIO REM DAP)
- Bewerbungsunterlagen
- Unterzeichnete Untermietverträge
- Kündigungsschreiben inkl. Kündigungsbestätigung
- Unterzeichnete Haftungsentlassung
- Betreibungsbegehren / Fortsetzungsbegehren
- Baupläne
- Usw.

Zudem werden relevante Unterlagen, die automatisch im GARAIO REM erstellt wurden, jeweils über Nacht ins KENDOX übergeben:

- Debitorrechnungen / Debitorengutschriften
- Offertanfrage
- Kreditorenauftrag
- Betreibungsbegehren / Fortsetzungsbegehren
- Briefe
- Usw.

Im jeweiligen Dossier im GARAIO REM auf Stufe Liegenschaft (LG), Haus (HA), Objekt (OB), Mietvertrag, (MV) oder Person (PE) befinden sich nur die automatisch erstellen Dokumente ohne Unterschrift.

- Mietverträge
- Nachträge
- Mietzinsanpassungen
- Zahlungsvereinbarungen
- Usw.

22.3 Suchfunktion im KENDOX Archiv

22.3.1 KENDOX Suche von einzelnen Dokumenten

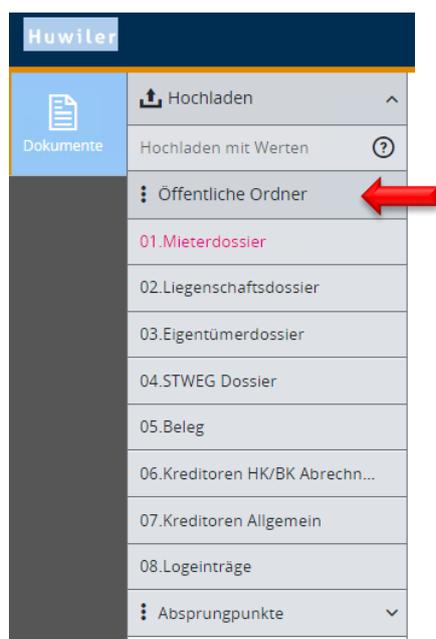
Für die Abfrage von einzelnen Dokumenten wird die Suche via GARAIO REM mit dem entsprechenden Absprungpunkt empfohlen → Anleitung [Ziffer 21.1 Absprungpunkte](#).

22.3.2 KENDOX Suche von mehreren Dokumenten

Werden mehrere Dokumente gleichzeitig gesucht, wie beispielsweise alle Mietverträge oder Nachträge einer Liegenschaft, kann die Abfrage direkt im KENDOX gemacht werden.

Wenn Sie aus dem GARAIO REM via Absprungpunkt ins KENDOX gelangen, landen sie auf einer bereits vorausgefüllten Suchmaske, diese kann anschliessend ergänzt werden, wodurch Ihre Suchabfrage automatisch verfeinert wird.

Die aufgeführten Suchmasken bieten die Möglichkeit auf unterschiedlichen Stufen Unterlagen im KENDOX zu suchen:



22.3.3 Suchfelder im KENDOX

In der Suchmaske können verschiedene Parameter zur Suche eingegeben werden. Je mehr Parameter eingegeben werden, desto genauer ist das Suchergebnis.

Dokumente - 07.Kreditoren Allgemein Suchoptionen anpinnen  Suchoptionen ausblenden 

Volltext 

Kunden Nr. (Umgebung)	<input type="text"/>	Liegenschaft Nr.	<input type="text"/>
Haus Nr.	<input type="text"/>	Objekt Nr.	<input type="text"/>
Kreditoren Nr. (GARAIO REM)	<input type="text"/>	Krediturname	<input type="text"/>
Rechnung Nr.	<input type="text"/>	Beleg Nr. (GARAIO REM)	<input type="text"/>
Konto von	<input type="text"/>	Konto bis	<input type="text"/>
Rechnungsdatum von	<input type="text"/> 	Rechnungsdatum bis	<input type="text"/> 
Rechnungsbetrag von	<input type="text"/>	Rechnungsbetrag bis	<input type="text"/>



Die Nummern im KENDOX entsprechen immer denjenigen im GARAIO REM:

Beispiel:

- Kunden Nr.* 100
- Personen Nr. 101012
- Kreditoren Nr. 101013
- Liegenschaft Nr. 11201
- Haus Nr. 11201.01
- Objekt Nr. 11201.01.10201
- Mietvertrags Nr. 11201.01.10201.01

* Die dreistellige Kundennummer ist in der URL vom GARAIO REM zu finden (xxxzam@huwiler.ch).

23 Dokumente via E-Mail versenden

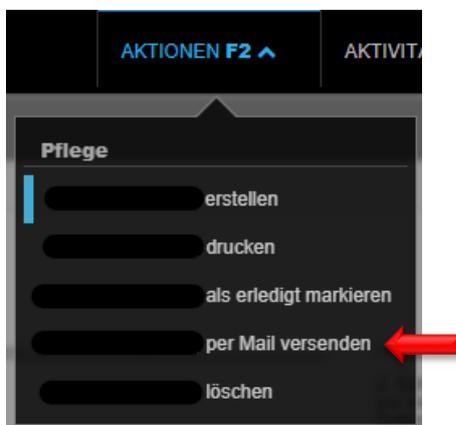
Folgende Dokumente können direkt aus dem GARAIO REM via E-Mail versendet werden:

- Kreditorenauftrag
- Offertanfragen
- Briefe auf Stufe **Person**
- Debitorrechnung
- Debitorgutschrift
- Serienbrief Miete auf Stufe **Haus**

! Beim Druck von Mietzinsrechnung kann die Option Mailversand ebenfalls ausgewählt werden. Die Einrichtung im Hintergrund ist jedoch noch nicht vorhanden. Deshalb darf diese Funktion beim Druck von Mietzinsrechnungen noch nicht verwendet werden!

23.1 E-Mail Nachricht verfassen

- !
- Falls nicht bereits erfolgt: E-Mail-Adresse des Auftragnehmers prüfen / erfassen → Namen in **Freitextsuche** eingeben. **Person** auswählen / Register **Kommunikation**.
 - Bereits erstelltes Dokument muss vor dem Mailversand zwingend gedruckt werden → Taste **F2** / Dokument **drucken**.
 - Im Dokument / Taste **F2** / Dokument **per Mail versenden** oder **mailen**.



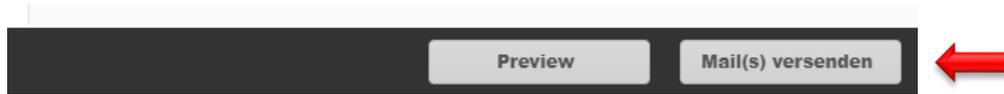
- Betreff und Inhalt der E-Mail Nachricht erfassen

! Der Versand der E-Mail erfolgt von einer «Noreply» E-Mail-Adresse. Der Empfänger kann **nicht** auf diese E-Mail-Adresse antworten.

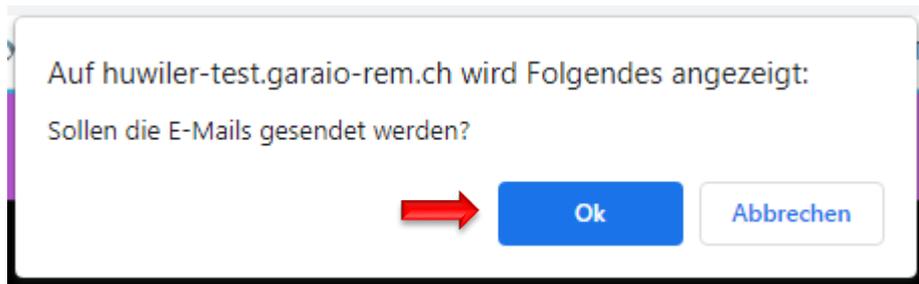
- Geben Sie im Textfeld an, wie der Empfänger Sie bei Fragen erreichen kann.
- Verlangen Sie zudem immer eine Empfangsbestätigung des Auftrags auf Ihre persönliche Unternehmens-E-Mail-Adresse, damit Sie sicherstellen können, dass der Auftragnehmer den Kreditorenauftrag erhalten hat.

23.3 Versand E-Mail Nachricht

- E-Mail absenden mit Button **Mail(s) versenden**



- Versand mit **Ok** bestätigen



- GARAIO REM springt automatisch in Verarbeitungen
- in Verarbeitungen prüfen, ob E-Mail-Versand erfolgreich war

Direkt-Versand E-Mails	<input type="checkbox"/>	22.09.2022 13:15	<input type="checkbox"/>	22.09.2022 13:15	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------------	--------------------------	------------------	--------------------------	------------------	-------------------------------------



24 Auswertungen

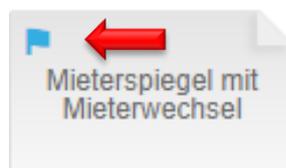
- Für Übersicht über alle Auswertungen in **Freitextsuche** **Expertenbefehl** **!** eingeben:
!Auswertungen
- Direkt spezifische Auswertung aufrufen in **Freitextsuche** mit Sucheinschränkung:
au: [Name Auswertung]
Beispiel: Mieterspiegel Stichtag → au: mieterspiegel stichtag

Mieterspiegel Übersicht																									
oft verwendet	<input type="text" value=""/>																								
Buchhaltung																									
Datacheck																									
Debitoren																									
Diverses																									
Erweiterte Suche																									
Kennzahlen																									
Kreditoren																									
Kundenspezifisch																									
Leerstandscontrolling																									
Mahnwesen																									
Mieterangaben																									
Mieterspiegel																									
Optionale Auswertungen																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Bemerkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mieterspiegel (Integrated Report)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel - Plausibilisierung TBW</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel Kostenstandmietzins</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel Kostenstandmietzins - Ort, Strasse, PM, TBW</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel für Hauswarte oder Handwerker</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel für nicht aktivierte Mietverträge</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel für nicht aktivierte Mietverträge - inkl. Liegenschaftsbezeichnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel für nicht aktivierte Mietverträge - inkl. MZ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel mit Depotangaben</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel mit Korrespondenzadresse</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mieterspiegel mit Mieterwechsel</td> <td>Diese Auswertung zeigt nur die Mietverträge</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung	Bemerkungen	Mieterspiegel (Integrated Report)		Mieterspiegel - Plausibilisierung TBW		Mieterspiegel Kostenstandmietzins		Mieterspiegel Kostenstandmietzins - Ort, Strasse, PM, TBW		Mieterspiegel für Hauswarte oder Handwerker		Mieterspiegel für nicht aktivierte Mietverträge		Mieterspiegel für nicht aktivierte Mietverträge - inkl. Liegenschaftsbezeichnung		Mieterspiegel für nicht aktivierte Mietverträge - inkl. MZ		Mieterspiegel mit Depotangaben		Mieterspiegel mit Korrespondenzadresse		Mieterspiegel mit Mieterwechsel	Diese Auswertung zeigt nur die Mietverträge
Bezeichnung	Bemerkungen																								
Mieterspiegel (Integrated Report)																									
Mieterspiegel - Plausibilisierung TBW																									
Mieterspiegel Kostenstandmietzins																									
Mieterspiegel Kostenstandmietzins - Ort, Strasse, PM, TBW																									
Mieterspiegel für Hauswarte oder Handwerker																									
Mieterspiegel für nicht aktivierte Mietverträge																									
Mieterspiegel für nicht aktivierte Mietverträge - inkl. Liegenschaftsbezeichnung																									
Mieterspiegel für nicht aktivierte Mietverträge - inkl. MZ																									
Mieterspiegel mit Depotangaben																									
Mieterspiegel mit Korrespondenzadresse																									
Mieterspiegel mit Mieterwechsel	Diese Auswertung zeigt nur die Mietverträge																								

Standard-Auswertungen

- Mieterspiegel Stichtag
- Mieterspiegel Periode
- Mieterwechsel
- Debitoren mit Guthaben und Ausständen
- Mieterspiegel Nur Leerstände
- Verfügbare Objekte
- Finanzkontoauszug
- HK BK - Kontoauszug
- Fällige Pendenzen

Der blaue Flag  oberhalb der Auswertung zeigt Informationen zum jeweiligen Report sobald Sie mit dem Mauszeiger auf den Flag fahren.



25 Budget erfassen

Der Verantwortliche erhält eine Pendenz zum Erfassen der Budgets im GARAIO REM.

- Zu budgetierende Liegenschaftsbuchhaltung in **Freitextsuche** eingeben: **bh: [Name der Liegenschaft]**
- Register **Budget**
- Abschnitt **Abschluss per**: IST-Zahlen des laufenden Jahres und / oder von Vorjahren auswählen
- Abschnitt **Budget-Versionen auswählen**: Zu budgetierende Version auswählen
- Optional können Sie mehrere Budget-Versionen gleichzeitig aufrufen
- Abschnitt **Optionen**: Feld **Ist-Werte inkl. pendente Aufträge** zwingend Button **Nein** setzen
- Button **Budgets anzeigen**

Budget-Versionen auswählen	
Übersicht	
Grunddaten	
Schlagworte	
Datenbereich	
Schamierung	
Defaultdaten	
Defaultkontierungen	
Rollenprofil	
Geschäftsjahre	
Konti	
Verwaltungshonorar	
Indiv. Verwaltungshonorareinträge	
Abschlussumbuchung	
Nebenkostenabrechnung	
<i>Abrechnungskonfiguration</i>	
<i>Abrechnungsperioden</i>	
<i>Heizanlagen</i>	
<i>Kostenstellen</i>	
<i>Mietverhältnis-Verteilschlüssel</i>	
<i>Objekt-Verteilschlüssel</i>	
<i>Anteilumbuchungen</i>	
<i>Pauschalumbuchungen</i>	
<i>Umlagen</i>	
Mietzinskonten	
MZ-Komponenten-Kontierung	
Textkonserve Betriebskosten	
Steuerquoten	
Steuerquoten Häuser	
Gewinnverteilung	
Inkasso	
Budget	

Budget-Versionen auswählen	
Abschluss per	
	31.12.2019 <input type="text"/> x
	31.12.2020 <input type="text"/> x
	<input type="text"/> <input type="text"/>
Budget-Versionen auswählen	
	Budget 01.01.2020 - 31.12.2020 V1.1... x
	Budget-Version <input type="text"/>
Optionen	
Ist-Werte inkl. pendente Aufträge	<input type="button" value="Nein"/>

Bei der Aufbereitung der Budget-Version erstellt GARAIO REM Vorschläge für bestimmte Budgetpositionen:

- Erträge aufgrund des zum Aufbereitungszeitpunkt aktuellen Mieterspiegels
- Aufwandpositionen identisch des Vorjahresbudgets
- Budgetposition erfassen oder ändern mit **einem** Klick auf Feld in Spalte **aktive Budget-Version**
- Erträge mit negativen Beträgen (- als Vorzeichen), Aufwände mit positiven Beträgen erfassen
- Beträge in Spalte **aktive Budget-Version** müssen dem Budget für das ganze Jahr entsprechen. Sie werden automatisch gleichmässig aufgeteilt auf die einzelnen Monate.
- Budget speichern mit Button **Speichern**

Konto	Bezeichnung	31.12.2019	31.12.2020	Budget 01.01.2019 - 31.12.2019 V1.0
16	Anlagevermögen	0	0	
170	Kreditanträge 01-99	0	0	
170001	Kreditantrag Verwaltung 01	0	0	
170002	Kreditantrag Verwaltung 02	0	0	
170003	Kreditantrag Verwaltung 03	0	0	
30	Ertrag aus Mietverträgen	-194'439.30	-99'054.20	-198'700
300	Mietzinsertrag	-209'170.30	-124'754.20	-203'200
3000	Wohnen	-192'677.50	-112'825.00	-192'000
3001	Wohnen MWST	0	0	
3010	Nebenräume Wohnen	-4'660.00	-2'800.00	-2'800
3011	Nebenräume Wohnen MWST	0	0	
3020	Büro	0	0	
3021	Büro MWST	0	0	
3030	Verkauf	0	0	
3031	Verkauf MWST	0	0	

Markierungen in Spalte **aktive Budget-Version**

-  Blaues Dreieck: manuelle Anpassung
-  Oranges Dreieck: Kommentar

30	Ertrag aus Mietverträgen	-194'439.30	-99'054.20	-198'700
300	Mietzinsertrag	-209'170.30	-124'754.20	-203'200
3000	Wohnen	-192'677.50	-112'825.00	-192'000
3001	Wohnen MWST	0	0	
3010	Nebenräume Wohnen	-4'660.00	-2'800.00	-2'800
3011	Nebenräume Wohnen MWST	0	0	

25.1 Manuelle Mietzinskomponenten wie Pauschalen, Rabatt, Amortisation



Für manuelle Mietzinskomponenten erstellt GARAIO REM keinen Vorschlag auf den entsprechenden Budgetpositionen.

- Für die Budgetierung dieser Werte → GARAIO REM Auswertung aufrufen **au: Mieterspiegel per Stichtag - Akonto, Pauschalen, Rabatt, Amortisation**, Stichtag: 1. Tag der aktiven Budget-Version
- Bekannte zukünftige Änderungen der manuellen Mietzinskomponenten, welche auf dem stichtags-bezogenen Mieterspiegel nicht erscheinen → ebenfalls berücksichtigen
- Falls die Auswertung Beträge von manuellen Mietzinskomponenten ausweist:
Für die Aufteilung dieser Werte auf die einzelnen Budgetpositionen Wohnen, Büro usw.
→ GARAIO REM Auswertung aufrufen **!Erfolgsrechnung (einspaltig)** Periode: letzter bereits sollgestellter Monat des laufenden Geschäftsjahres
- Für Mietverhältnisse, welche später beginnen als die Periode der Erfolgsrechnung, ist die Mietzins-Aufteilung auf Stufe **Objekt** / Register **Mietzins** ersichtlich
- Manuelle Mietzinskomponenten hochrechnen für die gesamte Budgetperiode und auf die einzelnen Budgetpositionen verteilen

25.2 Grössere Abweichungen zu Vorjahren kommentieren

- **Doppelklick** auf entsprechender Budgetposition / Spalte **aktive Budget-Version**
→ ein Feld erscheint zur Texteingabe

25.3 Monatsgenau budgetieren

- **Doppelklick** auf entsprechender Budgetposition / Spalte **aktive Budget-Version**
→ 12 Felder erscheinen zum Aufteilen des Gesamtbetrages auf die einzelnen Monate

Januar  Dezember 

83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	87
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Kommentar hier erfassen 



- Innerhalb der Budgetperiode gekaufte respektive verkaufte Liegenschaften zwingend **monatsgenau budgetieren**
- Bleibt ein **Monats-Feld leer**, wird in den Auswertungen **nichts für diesen Monat budgetiert**
Beispiel: Soll-Ist-Vergleich
- Jahresbudget-Betrag **nie** eintragen im ersten Feld der monatlichen Aufteilung = Januar